

## **4. SISTEMA REGISTRAL**

### **4.1 Consultas**

#### **A) RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»**

##### **Consulta de 23 de febrero de 2017**

Consulta formulada por don Alfonso Presa de la Cuesta, Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

1. Plantea el registrador mercantil de Madrid, don Alfonso Presa de la Cuesta, como registrador encargado de la llevanza del Registro Provincial de Bienes Muebles y por tanto del Registro de Aeronaves, consulta a esta Dirección General, de conformidad con el artículo 273 de la Ley Hipotecaria, acerca de si el Reglamento del Registro de Matriculación de Aeronaves Civiles, aprobado por Real Decreto 384/2015, de 22 de mayo, supone una ampliación de los medios inmatriculadores de aeronaves en el Registro de Bienes Muebles establecidos en el artículo 180 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto de 14 de diciembre de 1956, artículo que pese a la derogación del citado Real Decreto, restó vigente por lo expresamente dispuesto en la disposición transitoria sexta del Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre, que aprobó un nuevo Reglamento del Registro Mercantil, ratificada dicha vigencia por la disposición transitoria decimotercera, del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, que aprobó un nuevo y vigente Reglamento del Registro Mercantil.

2. Para la debida contestación de la consulta planteada conviene hacer las siguientes precisiones:

1.<sup>a</sup> La Ley de 16 de diciembre 1954 de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión es la que se ocupa por primera vez en el derecho español de la inscripción de la aeronave en el Registro Mercantil al regular su hipoteca mobiliaria. Su Exposición de Motivos nos dice sobre ella que «En la

hipoteca de aeronaves se han tenido presentes los actuales proyectos para la regulación jurídica de las mismas. En ellos se inspiran las normas sobre extensión y distribución de la hipoteca, prelación de créditos, hipoteca de aeronaves en construcción, etc. De acuerdo también con dichos precedentes, se asimila en gran parte esta hipoteca a la de buques y se lleva su inscripción al Registro Mercantil».

En consonancia con ello el artículo treinta y ocho de dicha Ley nos dice que «Podrán ser hipotecadas las aeronaves de nacionalidad española siempre que se hallaren inscritas en la sección correspondiente del Registro Mercantil de la provincia donde estén matriculadas».

Y en el mismo sentido el artículo sesenta y ocho de la misma Ley, al regular el registro de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión creado para la efectividad de dichos derechos, nos dice que para la inscripción de los títulos de constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda sin desplazamiento en ningún caso será necesaria, previa inscripción alguna a favor de la persona que otorgue los títulos mencionados, salvo cuando se trate de aeronaves.

Resulta por tanto de dichas normas que para la constitución de gravámenes, en concreto de la hipoteca mobiliaria, sobre la aeronave siempre va a ser necesaria la previa inscripción de la misma, no siendo hábil el título de constitución de la hipoteca para su inmatriculación.

2.<sup>a</sup> Fue precisamente la regulación de la hipoteca mobiliaria sobre aeronaves, entre otros motivos, una de las causas o fundamentos para la aprobación del Reglamento del Registro Mercantil de 16 de diciembre de 1956, que sustituyó al de 22 de septiembre de 1919, huérfano de toda regulación sobre la materia, pues era necesario establecer los medios que posibilitaran en el Registro Mercantil la inscripción de aeronaves a los efectos de poder ser hipotecadas.

3.<sup>a</sup> Por ello el artículo 180 de dicho Reglamento vino a establecer que «La inscripción primera de las aeronaves será de dominio y se podrá practicar en virtud del contrato de entrega o de venta de la Entidad constructora, en unión del certificado administrativo de su matrícula».

4.<sup>a</sup> Esta situación de inscripción de las aeronaves en el Registro Mercantil se mantuvo hasta que por la disposición adicional única del Reglamento de Condiciones Generales de la Contratación aprobado por el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre se creó el Registro de Bienes Muebles. En él se integrarían, entre otras, la sección especial relativa a las aeronaves civiles existente en el Registro Mercantil. Para su regulación, debería tenerse en cuenta «la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes» de que se trate. La ley actualmente vigente en materia de aeronaves es la Ley sobre Navegación Aérea, Ley 48/1960, de 21 de julio, cuyo artículo 33 nos dice que «la inscripción en el Registro Mercantil de los actos y contratos que afecten a aeronaves se regirá por las leyes y reglamento vigentes en la materia».

3. La situación legal existente actualmente en lo tocante a la primera inscripción de aeronaves en el Registro de Bienes Muebles es la expuesta anteriormente. Pero lo que plantea el registrador mercantil de Madrid, encargado del Registro de Bienes Muebles de dicha provincia, es si los artículos 8, 10, 13, 16, 22, y 23 del Reglamento del Registro de Matriculación de Aeronaves Civiles aprobado por Real Decreto 384/2015, de 22 de mayo, ha supuesto un cambio en esta situación ampliándose los medios inmatriculadores de aeronaves en el Registro de Bienes Muebles, no sólo a aquellos que acrediten el dominio sobre la misma, sino a otros títulos en virtud de los cuales pueda practicarse la inscripción primera provisional en el Registro de Matrícula de Aeronaves y a continuación la inscripción del mismo título en el Registro de Bienes Muebles competente. Ello nos debe llevar a un examen pormenorizado de dicho Reglamento.

4. Según el artículo primero del Reglamento este «tiene por objeto regular los requisitos, forma y efectos de la inscripción de las aeronaves civiles en el Registro de Matrícula de Aeronaves Civiles, así como los actos y documentos inscribibles, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea».

La naturaleza de este Registro, según señala su artículo 5, es la de ser «un registro de naturaleza administrativa, cuyas inscripciones otorgan la matrícula y nacionalidad española a las aeronaves civiles inscritas en él» y en consonancia con ello, «los datos que figuren anotados en el Registro de Matrícula de Aeronaves Civiles no prejuzgarán las cuestiones de propiedad, cumplimiento de contratos y, en general, cuantas otras de naturaleza civil o mercantil puedan suscitarse respecto a las aeronaves». Por tanto en principio para nada afectan las normas de este Reglamento a las inscripciones que puedan practicarse en el Registro de Bienes Muebles respecto de las aeronaves, ni a las demás cuestiones que se susciten en relación a la propiedad, gravámenes u otros derechos reales o no sobre las mismas. Se trata por tanto, como ya expresó esta Dirección General en su resolución de 20 de diciembre de 2016, en recurso sobre calificación registral, de registros con distinto ámbito de actuación: uno, el registro de matriculación de aeronaves civiles, regulado por el citado Real Decreto 384/2015, de 22 de mayo, y cuya finalidad es regular los requisitos, forma y efectos de su inscripción en el Registro de Matrícula de Aeronaves, de conformidad con la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, lo que es requisito imprescindible para la posterior inscripción en el Registro de Bienes Muebles, y con efectos limitados al ámbito administrativo, y el otro, el Registro de Bienes Muebles, de carácter estrictamente jurídico y que tiene por finalidad el reflejo de la titularidad dominical de la aeronave, una vez registrada administrativamente, y a partir de dicho momento recoger en su plenitud la totalidad de los avatares de carácter jurídico que le afecten y como muy importantes la de todas las cargas, gravámenes y, en su caso, arrendamientos financieros o no que se puedan constituir sobre la misma. Así lo reconoce expresamente el mismo artículo 10 del Real Decreto 384/2015 al decir

que «Las aeronaves habrán de inscribirse necesariamente en el Registro de Matrícula de Aeronaves Civiles y, cuando proceda de conformidad con lo previsto en su normativa específica, en el Registro de Bienes Muebles, con excepción de las aeronaves con matrícula de pruebas».

5. Por consiguiente ninguna incidencia pueden tener los artículos del Reglamento de Matrícula de Aeronaves citados por el Registrador consultante, sobre la inscripción de las mismas aeronaves en el Registro de Bienes Muebles, pues su ámbito de aplicación es completamente distinto y las normas del reglamento de 2015, van exclusivamente dirigidas a la atribución de la matrícula de la aeronave, sin ninguna incidencia en el régimen de titularidad o derechos sobre la misma. Desde este punto de vista la contestación a la consulta planteada debe ser negativa pues tanto los preceptos legales contenidos en la Ley de Hipoteca Mobiliaria de 1954, como los contenidos en la Ley de Navegación Aérea de 1960, como también las normas reglamentarias que los desarrollan del Reglamento del Registro Mercantil de 1956 y del propio Reglamento de Matriculación de Aeronaves, son claras a este respecto estableciendo los medios para la inscripción en el registro de matrícula y los medios para la inscripción en el Registro de Bienes Muebles.

6. No obstante todo lo anteriormente expuesto teniendo en cuenta que una de las finalidades del Registro de Matriculación de Aeronaves es conseguir una perfecta coordinación con el Registro de Bienes Muebles, coordinación también perseguida en el artículo 76 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria de 1956 al imponer la comunicación por parte del registrador de la constitución de la hipoteca al registro de aeronaves, conviene examinar si algunos de los medios por virtud de los cuales ingresa la aeronave en el Registro de Matrícula pudiera plantear dificultades en su acceso al Registro de Bienes Muebles, dificultando esa perfecta coordinación y si, como consecuencia de ello, alguno de estos medios pudiera también servir para la inmatriculación en el Registro de Bienes Muebles, siempre que no sufran merma los principios registrales que deben presidir todo registro jurídico de bienes.

7. En este sentido el artículo 8 del Real Decreto 849/2015 prevé que se anotará en el Registro de matrícula de Aeronaves “cualquier acto o contrato por el que se adquiera o transmita la propiedad, contratos de arrendamiento o cualquier otro título traslativo de la posesión o uso de la aeronave, junto con las novaciones a dichos contratos posesorios si las hubiere, siempre que dichas novaciones impliquen cambio en la posición jurídica del poseedor, o supongan la modificación subjetiva de una de las partes del contrato ya inscrito». Según el artículo 10 con dicha anotación se «asignará a la aeronave una matrícula con el carácter de provisional y emitirá un Certificado de Matrícula provisional, realizando la anotación preventiva del título jurídico que origina la concesión de la matrícula provisional». Dicha inscripción se practicará «en virtud de documento público o privado que acredite la adquisición de la propiedad o la posesión de la aeronave, en el que conste la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados»

(*cfr.* art. 13). La matrícula provisional así concedida tiene una vigencia de tres meses desde la fecha de su emisión, y transcurrido este plazo se cancelará de oficio, previéndose no obstante la posibilidad de prórroga por 45 días más por causas imprevistas o de fuerza mayor, o incluso por demora en la inscripción del título jurídico en el Registro de Bienes Muebles (*cfr.* art. 22). Pero si transcurre el plazo máximo prorrogado, se procederá a la cancelación de oficio de la matrícula provisional.

Para la conversión de la matrícula provisional en definitiva el artículo 23 va a exigir la inscripción del título jurídico en el Registro de Bienes Muebles, salvo que el mismo no sea inscribible según su legislación específica.

8. Pues bien los fuertes efectos que con relación a la matrícula de la aeronave va a producir su inscripción en el Registro de Bienes Muebles, obliga, para la debida solución de la cuestión suscitada en esta consulta, el examinar si determinados títulos jurídicos en virtud de los cuales puede practicarse la primera inscripción en el Registro de Matrícula de Aeronaves pudieran servir también para la inmatriculación en el Registro de Bienes Muebles.

9. Hemos visto que el artículo 8 permite la inscripción, no sólo con los títulos de propiedad de la aeronave, sino también con contratos de arrendamiento en general o con otros títulos traslativos de la posesión o usos de la aeronave. Si de títulos de propiedad se trata, no existirá problema alguno, pues ello coincide plenamente con el artículo 180 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956 y por tanto el mismo título de dominio abrirá folio en ambos registros. Si se tratara de los títulos citados en último lugar, es decir los traslativos de la posesión o uso de la aeronave, sin más, debemos excluirlos totalmente pues al Registro de Bienes Muebles se rige de forma supletoria por las normas de la Ley y Reglamento Hipotecario y el artículo 5 de la primera veda la inscripción en el Registro a los títulos relativos el mero hecho de poseer.

Queda por tanto la duda de si sería posible que en base a un contrato de arrendamiento, financiero o no, una vez inscrito el mismo en el Registro de Matrícula de Aeronaves, podría practicarse la inscripción correlativa en el Registro de Bienes Muebles a los efectos de posibilitar la conversión de la matrícula provisional asignada por la inscripción de dicho contrato en matrícula definitiva.

10. Teniendo en cuenta que según tiene reiteradamente establecido este Centro Directivo la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, es aplicable, como supletoria, para la regulación del Registro de Bienes Muebles y que la Orden, verdadero Reglamento del Registro, en su artículo 24 consagra el principio de que «Se presumirá que el arrendador con contrato inscrito y el favorecido con la reserva de dominio, sea el vendedor o el financiador, tiene la propiedad del bien» y que según resulta del mismo artículo «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos y garantías inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma que resulte del Registro», pudiera en

determinados casos y con carácter excepcional admitirse que la primera inscripción de la aeronave en el Registro de Bienes Muebles fuera provocada por un título distinto al de dominio *strictu sensu* citado en el artículo 180 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956. Ello no supone en modo alguno desvirtuar la doctrina que con carácter general se estableció en la resolución de 20 de diciembre de 2016, antes citada, de esta Dirección General pues en la misma el problema planteado era muy distinto pues se centraba precisamente en la patente falta de coordinación entre los Registro de Matrícula y el Registro de Bienes Muebles al pretenderse la inscripción en este último de un título divergente con el previamente inscrito en el registro administrativo, sin que se entrara en la cuestión relativa a que si ambos títulos hubieran sido coincidentes la solución hubiera sido positiva, estableciendo dicha resolución una doctrina en consonancia con la nota de calificación del registrador.

11. Como se deduce de todo lo expuesto hasta ahora, la inmatriculación de la aeronave por un título distinto del de dominio solamente sería posible con carácter totalmente excepcional y sujeta a estrictos requisitos, que, sin perjuicio de la calificación del registrador provincial competente, en ningún caso pudieran poner en cuestión la base jurídica sobre la que debe asentarse todo asiento de un registro jurídico.

12. Por ello, esta Dirección General entiende, que la apertura de folio a la aeronave en el Registro de la propiedad mobiliaria, pudiera practicarse mediante la presentación de un contrato de arrendamiento, financiero o no, o de financiación a comprador, si se dieran de forma simultánea dos circunstancias: una, que sobre dicho contrato se haya producido la apertura de folio en el Registro de Matrícula de Aeronaves; y dos, que se haya dado cumplimiento a lo exigido en el artículo 30 de la Ley de Navegación Aérea de 1960 según el cual para practicar cualquier inscripción en el Registro de Matrícula se exige que se presente simultáneamente el título de propiedad, a fin de relacionar éste en el asiento practicado.

13. Desde un punto de vista eminentemente práctico no cabe duda de que la solución adoptada es la más conveniente para la fluidez y seguridad del tráfico jurídico sobre aeronaves pues, si se aplicara rigurosamente el artículo 180 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956, la aeronave que hubiera obtenido la matrícula provisional en base a un título distinto del de propiedad originaria se encontraría siempre en situación provisional, ya que no gozaría jamás de una matrícula definitiva al no poder inmatricularse en el Registro de Aeronaves en base a tal título al no ser el mismo de dominio, aun cuando en este concurra la naturaleza de inscribible conforme a su legislación específica, tal como sucede por ejemplo con el arrendamiento ya sea operativo o financiero. Ello es debido a que la realidad jurídica y económica que rodeaba a las compañías aéreas españolas en el momento de publicación del Reglamento de 1956 nada tiene que ver con la actual, en la cual se tiende a la internacionalización de la materia en lo referente a las garantías (véase el Convenio de Ciudad del Cabo), a la generalización de los arrendamientos como medio de

operar las compañías aéreas españolas debido al enorme costo de los aparatos, a la institucionalización del leasing como medio ordinario de acceder a la propiedad futura de la aeronave, a la celeridad que ha de presidir tales operaciones, y a las garantías (nacionales o internacionales) con que han de asegurarse su cumplimiento.

Por tanto procede contestar a la consulta formulada en el sentido que se derivan de las anteriores consideraciones, concluyendo que sólo de forma excepcional y en aras de la más perfecta coordinación entre los Registros de Matrícula y el Registro de Bienes Muebles, previa calificación del registrador provincial, sería posible la apertura de folio registral en este último registro con un contrato de arrendamiento o financiación a comprador, siempre que se den los requisitos y circunstancias antes señaladas, pues la forma normal de inmatriculación o apertura de folio en la sección de aeronaves del Registro de Bienes Muebles debe ser la provocada por un asiento de dominio.

Madrid, 23 de febrero de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Consulta de 5 de julio de 2017**

Consulta relativa a la aplicación del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, a las comunicaciones que deben efectuar los registradores a la administración pública, incluso si se realizan en el curso de un procedimiento registral.

En virtud de escrito de 20 de marzo de 2017, que tuvo entrada en esta Dirección General el 23 de marzo de 2017, el Alcalde del Ayuntamiento de Sax formula consulta relativa a la aplicación del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, a las comunicaciones que deben efectuar los registradores a la Administración Pública, incluso si se realizan en el curso de un procedimiento registral.

Vistos los artículos 322 de la Ley Hipotecaria, artículos 106 y siguientes de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, artículo 14 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de enero, de 10 febrero, 18 mayo, 31 mayo y 1 julio de 2011 y 21 de noviembre de 2013, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2016 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968, 28 de enero de 1986, 26 de junio de 1986, 14 enero de 2012, 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 23 de abril de 2014 y 20 de abril de 2016.

Esta Dirección General acuerda resolver la consulta en los siguientes términos:

1.º El artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

«En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo: (...) c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.»

Debe destacarse que la obligación a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas se establece, tal y como indica literalmente el precepto, «para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo». Por tanto, como primera conclusión a la que debe llegarse atendiendo a la literalidad de la norma es que quedan excluidas de la misma los trámites que no se incardinan en procedimientos administrativos, que son, en definitiva, los regulados en la Ley referida.

2.º Alcanzada la conclusión expresada, procede analizar la naturaleza del procedimiento registral, para poder así determinar si los trámites que se realizan en el curso del mismo deben quedar sujetos a la norma citada tal y como se plantea en la consulta.

Según la doctrina de esta Dirección General, respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios:

a) La función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–.

b) Por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta.

c) Es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza adminis-

trativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la propiedad).

d) La Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil.

e) De esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral.

f) Lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento.

g) En concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo.

h) Finalmente, esta conclusión queda confirmada a la vista de la evolución reciente de la legislación hipotecaria, a través de las distintas modificaciones introducidas, en la que se pone de manifiesto un propósito del legislador de subrayar el carácter específico del procedimiento de resolución de recursos por este Centro Directivo, especialmente en materia de silencio administrativo, respecto del régimen administrativo general. Así, se utiliza la expresión «desestimación presunta» (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), que apunta al carácter firme del silencio administrativo negativo y que ha sido por ello desterrada de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por otra parte, se establece un régimen de caducidad automática del asiento de presentación en función de la extinción del plazo de interposición de la demanda civil contra la Resolución de esta Dirección General (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), el cual tendría poco sentido en el caso de que este Centro Directivo pudiera, y estuviera obligado, a dictar una resolución posterior en sentido contrario. Mientras en la primera redacción de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y

del Procedimiento Administrativo Común el silencio negativo tenía características más próximas a las de un acto presunto, en ciertas condiciones de carácter irrevocable, a partir de la Ley 4/1999 el silencio negativo se configura como una mera ficción que no permite sostener la existencia de un acto administrativo. Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental –de aplicación preferente, por tanto– que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral.

Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, (*cf.*, por todas, la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 23 de abril de 2014, 20 de abril de 2016), y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, como ha afirmado la Resolución de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (*cf.* art. 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (*cf.* arts. 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)». Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986,

con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005 conserva plena vigencia.

3.º Las conclusiones expuestas sobre la especial naturaleza del procedimiento registral y la inaplicabilidad al mismo de forma indiscriminada de las normas de procedimiento administrativo no se ven alteradas por lo dispuesto en los artículos 106 y siguientes de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, alegados por el consultante.

Tales preceptos, tal y como señala el artículo 106 de dicha Ley, tienen por objeto regular la utilización la atribución y uso de la firma electrónica reconocida por parte de notarios y registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, en el ejercicio de sus funciones públicas, así como los sistemas de emisión, transmisión, comunicación y recepción de información entre notarios y registradores, así como del resto de los documentos que de conformidad con lo dispuesto en su legislación específica puedan ser objeto de inscripción en los Registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

Más en concreto, en lo que concierne a esta consulta, el artículo 110 de la citada Ley permite remitir documentos públicos notariales, comunicaciones, partes, declaraciones y autoliquidaciones tributarias, solicitudes o certificaciones por vía electrónica por parte de un notario o registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles dirigidas a otro notario o registrador, a las Administraciones públicas o a cualquier órgano jurisdiccional, siempre en el ámbito de su respectiva competencia y por razón de su oficio. Sin embargo, esta potestad genérica que contempla el precepto no puede entenderse en el sentido de modificar la forma general de proceder en el procedimiento registral ni conlleva remisión genérica alguna a la norma de procedimiento administrativo.

Por otra parte, la reciente Instrucción de 25 de octubre de 2016, que también se cita en la consulta, tiene un ámbito muy concreto como son determinadas comunicaciones que deben realizar notarios y registradores con esta Dirección General, las cuales no se incluyen propiamente el procedimiento registral en sentido estricto, sino, más bien en deberes de información para con este Centro Directivo por razón de la dependencia jerárquica del mismo o bien se refieren procedimientos cuya resolución corresponde a este Centro Directivo y, por tanto, que sí tienen naturaleza administrativa (v.g. concursos de traslados) o bien son supuestos en los que existe remisión expresa a la norma de procedimiento administrativo por la Ley Hipotecaria (v.g. recursos contra la calificación, artículo 322 Ley Hipotecaria).

4.º Conclusión:

La obligación de los registradores de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas prevista en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sólo se refiere a trámites de un procedimiento administrativo por lo que no resulta de aplicación al procedimiento registral,

salvando los supuestos en que la normativa hipotecaria se remita específicamente a la Ley de Procedimiento Administrativo.

Notifíquese a Sr. Alcalde de Sax y al Registrador de la Propiedad de Villena, a los efectos oportunos.

Madrid, 5 de julio de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### Consulta de 7 de julio de 2017

Consulta formulada sobre la interpretación y aplicación práctica de determinados preceptos redactados por el Real Decreto 195/2017. (Fincas radicadas entre dos o más registros, ayuntamientos o secciones).

#### ANTECEDENTES

Primero. Consulta formulada.

Mediante escrito fechado el 1 de junio de 2017, que tuvo entrada en este Centro Directivo el mismo día, D. Gonzalo Aguilera Anegón, como Decano Presidente del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, formula a esta Dirección General consulta sobre la interpretación y aplicación práctica del nuevo artículo 2 del Reglamento Hipotecario, redactado por Real Decreto 195/2017 de 3 de marzo, así como de la disposición transitoria cuarta y disposición adicional cuarta del mismo Real Decreto.

Y a tal efecto somete a la consideración de este Centro Directivo, mediante la presente consulta, determinados criterios interpretativos aprobados por ese Colegio, para su ratificación, aclaración o modificación si fuera procedente.

Segundo. Nuevas normas de aplicación.

La exposición de motivos del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles destaca “La disposición final primera, que supone una modificación del criterio de distribución de competencia entre registros en caso de fincas ubicadas en dos distritos hipotecarios diferentes, lo cual se justifica en el hecho de haberse apreciado problemas derivados de la calificación respectiva de cada uno de los registradores afectados, circunstancia que ha venido a exigir una solución de carácter objetivo”.

Dicha disposición da nueva redacción al artículo 2.º del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más regis-

tros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca».

Y la disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto, titulada «Traslado de fincas», dispone que «Con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas. Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación».

Por su parte, la disposición adicional cuarta, titulada «Descripción topográfica y planimétrica de los distritos hipotecarios», establece que «El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España formulará, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el plano de descripción topográfica y planimétrica que defina, con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial, para la referenciación geográfica y cartográfica, los límites de los distritos hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad, para su aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Tercero. Sobre el principio de folio real único para cada finca.

La definición legal de finca, y en particular, la de finca registral, como objeto jurídico unitario y diferenciado, se contiene en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme al cual «constituye finca la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral».

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria dispone que «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles».

Y de manera decidida implanta el principio de folio real, formulado en el artículo 243, el cual dispone que «El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación ...», y materializado a lo largo de todo el articulado de la Ley Hipotecaria. Así, «Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo» y «Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial» (artículo 8). Además, «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador.» (Artículo 9)

Por tanto, el principio de folio real, como principio fundamental en torno al cual se organiza el Registro de la Propiedad en España, implica que a cada finca se le abre un único folio real y se le asigna un código registral único, identificador inequívoco a nivel nacional y en base al cual se producirá la interoperabilidad e interconexión de la información registral. Y que todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones o notas marginales relativas a esa única finca han de constar en su folio real.

Cuarto.–Sobre el principio de competencia territorial de cada registro de la propiedad.

Junto al principio de folio real, la ley también consagra como pilar básico de la organización del servicio registral el de competencia territorial, pues conforme al ya citado artículo 1 «las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles», siendo los sucesivos reales decretos de demarcación los que concretan el número, ubicación y ámbito territorial preciso al que se extiende la circunscripción de cada uno de los diversos registros de la propiedad de España, y las modificaciones que se estimen precisas efectuar en la demarcación registral en cada momento.

Quinto.–Sobre las relaciones entre la delimitación de la finca registral y la del distrito registral en la regulación anterior al Real Decreto 195/2017.

En el supuesto más habitual, la delimitación perimetral de una finca registral suele estar comprendida íntegramente dentro de la delimitación perimetral o circunscripción de un solo registro de la propiedad, por lo que la aplicación de la regla de competencia territorial formulada en el artículo 1 de la ley, en el sentido de que cada finca se inscribirá en Registro en cuya circunscripción territorial radique, no presenta problemas prácticos.

Sin embargo, en los casos mucho menos numerosos, pero cada vez más frecuentes –sobre todo tras los sucesivos decretos de demarcación que han elevado al millar aproximado el número de distritos hipotecarios–, en los que la delimitación perimetral de la finca ha quedado ubicada en dos (o más) registros colindantes, el artículo 1 de la Ley no resuelve por sí mismo la cuestión de en cuál de esos registros ha de abrirse el folio real de dicha finca, pero es claro que por seguridad jurídica el principio de unidad de finca no puede quedar subordinado al siempre coyuntural proceso de establecimiento o alteración de la demarcación registral.

El artículo 2 del Reglamento Hipotecario, en su redacción original publicada el 16 de abril de 1947, estableció que «si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción.»

Esta decisión reglamentaria suponía que el historial registral de una misma finca no estaría en un mismo y único folio real, sino en varios. Lo cual, unido al carácter voluntario de la inscripción y a los errores o imprecisiones descriptivas, ha planteado históricamente numerosos inconvenientes, tanto jurídicos como económicos:

Desde el punto de vista jurídico, suponía que teniendo que optar entre priorizar el principio jurídico de unidad del folio real o el principio organizativo de competencia territorial, se supeditaba el primero al segundo, en lugar de a la inversa, pues en la práctica, la solución reglamentaria equivalía registralmente a fraccionar artificiosamente la finca en diversas porciones para compartimentarla conforme a la demarcación registral, y a cada una de esas porciones abrirle un folio real distinto, específico, y autónomo de las demás.

Con ello se producían varios efectos colaterales adversos. Por ejemplo, se duplicaban o incluso multiplicaban los costes transaccionales que el usuario del servicio registral tenía que afrontar para presentar un mismo documento relativo a una misma finca en distintos registros de la propiedad, o para inscribir su derecho, que a pesar de proyectarse sobre una única finca, habría de verse sometido a su inscripción y publicidad a través de varios folios reales, autónomos y normalmente desvinculados y no en uno solo, lo que obligaba a que para obtener publicidad formal de una única finca hubiera que solicitar y pagar no una sino varias notas simples o certificaciones. Además, cada una de esas porciones de finca en los índices centrales aparecían completamente desvinculadas y con su propio identificador

único, lo que dificultaba y mucho las labores de búsqueda y consulta a través de mecanismos centralizados de interconexión como es el FLOTI.

Además, y esto era lo más grave desde el punto de vista de la seguridad jurídica, se corría el riesgo –y la experiencia ha demostrado que esto ha ocurrido en no pocas ocasiones–, de que los historiales registrales de los distintos folios reales abiertos a las distintas partes de la finca acabaran, por diversas razones, no siendo coincidentes entre sí, produciéndose discordancias en las titularidades registrales o en el rango registral relativo de las mismas, con el consiguiente fraccionamiento fáctico del objeto del derecho, a pesar de su unicidad jurídica.

Por todo ello cabe concluir que la solución por la que se optó en 1947 en el artículo 2 del Reglamento Hipotecario no solo no resultaba la más adecuada para respetar el principio legal de que a una finca, como objeto jurídico unitario que es, debe corresponderle un único folio real, y no varios, sino que incluso contrastaba con otros preceptos del mismo reglamento hipotecario en los que sí que se respetaba plenamente el principio legal de unidad del folio real, como por ejemplo, el artículo 44 del Reglamento, que decía y sigue diciendo que los supuestos de fincas integradas por varias porciones (colindantes o no) que se enumeran en dicho artículo, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios pro indiviso y así lo soliciten los interesados «se inscribirán bajo un sólo número, (...), considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley», y además, que tal previsión «será aplicable aun cuando las propiedades se hallen enclavadas en diferentes Secciones, Ayuntamientos o Registros».

Sexto.–Sobre las relaciones entre la delimitación de la finca registral y la del distrito registral tras la nueva regulación introducida por el Real Decreto 195/2017.

Precisamente por los problemas de seguridad jurídica, así como por las contradicciones y disfunciones que para la calidad y buen funcionamiento del servicio público registral ha venido ocasionando la anterior regulación, el Real Decreto 195/2017 modifica la redacción del artículo 2 del Reglamento Hipotecario, para, ahora sí, respetar plenamente el principio de rango legal de que a una sola finca, como objeto jurídico unitario que es, ha de corresponderle un solo folio real y un código registral único, y mostrar que, como era de rigor, ese principio esencial del sistema registral español ha de ponderarse en el marco organizativo de competencia territorial de cada registro de la propiedad en concreto.

De este modo, respetando y reiterando la exigencia legal de que «las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles», introduce la concreción reglamentaria de que «Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca», previsión respaldada además por las posibilidades que en la actualidad ofrecen las nuevas técnicas cartográficas al permitir la delimitación georreferenciada tanto de los distritos registrales como de las propias fincas.

Ello no implica en modo alguno modificar la circunscripción territorial de cada registro, sino fijar reglamentariamente y de forma coordinada con la Ley el criterio o punto de conexión con arreglo al cual, contrastando la ubicación y delimitación de cada finca registral con la de cada distrito hipotecario, quedará determinado en cuál de estos ha de abrirse el único folio real que procede asignar a cada finca, como objeto jurídico unitario que es.

En consecuencia, la nueva regulación reglamentaria, no solo no resulta en modo alguno contraria a la Ley, sino plenamente conforme a ella, y mucho más acertada que la anterior regulación reglamentaria que ahora se modifica, por varias razones:

1. Respeta perfectamente el mandato legal de unidad de finca expresado o implícito en numerosos preceptos legales que contemplan que sobre una finca registral determinada tendrá competencia exclusiva un único y determinado registro y no varios registros. (Cabe citar,

por ejemplo, los artículos 1, 7, 8, 9, 199, 200, 201 etc. de la Ley Hipotecaria, que siempre hablan y se refieren a la inscripción de la finca registral –en singular–, en un determinado registro también en singular–, y no a las inscripciones separadas de las distintas partes de cada finca registral que se ubiquen en distintos registros, ayuntamientos o secciones).

2. Respeta la concepción unitaria de la finca, como objeto jurídico unitario que es, de modo que todo su historial registral esté en un solo folio real, y no en varios, y sometido a la calificación de un solo registrador, y no de varios, salvo en los supuestos establecidos o que pudieran establecerse en el futuro de registros a cargo de varios registradores y con calificación consensuada entre todos ellos.

3. Es la más acertada desde el punto de vista material y para la seguridad jurídica, y para el buen funcionamiento del registro de la propiedad, al evitar la fragmentación y posible diversidad entre las calificaciones registrales y los historiales registrales y rangos registrales de las cargas de cada una de las porciones de una misma finca.

4. Es también la más conveniente para el usuario del servicio registral, porque solo tiene que presentar el documento relativo a su finca en un único registro, evitando asientos duplicados o reiterativos para cada parte de finca. También permite solicitar una sola nota simple o certificación registral de toda la finca, y no varias (tantas como porciones situadas en distintos registros, ayuntamientos o secciones).

5. Y, en definitiva, adapta el precepto reglamentario al contenido del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, que exige que cada finca aparezca identificada con un código registral único, que permita la identificación unívoca de cada finca y sobre la base del cual se ha de estructurar la interoperabilidad y la interconexión de los registros de la propiedad con el Catastro y con otros sistemas oficiales de información.

Séptimo.–Sobre el régimen de transición desde el anterior al nuevo criterio reglamentario.

Es claro que las nuevas fincas que se pretendan inmatricular tras la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017 solo podrán serlo en aquel registro, ayuntamiento o sección, en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

Y, respecto de las fincas inmatriculadas con anterioridad, para ir adaptando las inscripciones preexistentes al nuevo criterio reglamentario, se dicta la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017 relativa a los traslados que hay que efectuar para conseguir que la finca registral, como objeto jurídico unitario que es, tenga un único folio real en el único registro de la propiedad, ayuntamiento o sección competente en cada caso.

Dicha disposición transitoria ordena que «Con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas».

Incluso se prevé expresamente que «los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación».

Octavo.–Sobre la técnica registral más adecuada para efectuar el traslado y unificación de los folios reales de cada parte de la finca.

El artículo 3 del Reglamento Hipotecario, al que remite expresamente la disposición cuarta del Real Decreto 195/2017, impone que «La traslación se efectuará copiando ínte-

gramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de su traslación, mediante las oportunas notas marginales».

Y, para el caso de que el traslado deba efectuarse entre distintos registros de la propiedad, exige, además, «la conformidad de ambos registradores», así como que se expida “certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita”.

Por lo tanto, cuando proceda trasladar el folio real de la menor parte de una finca para unificarlo con el folio real de la mayor parte de la finca, tanto si el traslado se efectúa entre distintos registros, como entre distintos ayuntamientos o secciones de un mismo registro, dicha unificación de folios reales por traslado habrá de hacerse precisamente en el folio real de la porción de mayor superficie, con la consiguiente descripción unificada y completa de la finca total, y copiando íntegramente en ese ya único folio real, con la debida especificación de su procedencia, todos y cada uno de los asientos del otro u otros folios reales que se están trasladando y unificando y que por ello van a ser objeto de clausura mediante las oportunas notas marginales, procediendo simultáneamente a dar de alta en la base de datos e índices del registro incompetente a los nuevos titulares de derechos.

Por otra parte, a los efectos de cumplir en la práctica el requisito reglamentario de certificar del contenido literal del folio real de la menor parte de la finca, que va a unificarse con el folio real de la mayor parte, y para copiar íntegramente en éste último todos los asientos de aquél, resulta aconsejable aprovechar las nuevas tecnologías disponibles y empleadas desde hace tiempo en los registros de la propiedad, de modo que la certificación se expida y firme electrónicamente, y la copia de su contenido en el folio real unificado se efectúe insertando en él el Código Seguro de Verificación que permita acceder al contenido íntegro del folio o folios que se trasladan y unifican, evitando así posibles errores de transcripción, todo ello en la forma que luego se expresa más detalladamente.

Lógicamente, si el folio o folios reales que hayan de ser trasladados procedieran del archivo del propio registro competente, el traslado de cargas se facilita por remisión al folio respectivo donde constaban inscritas.

Y, finalmente, debe destacarse que el artículo 3 exige notificar el traslado a todos los interesados «a quienes pueda afectar la traslación», entre los cuales están, no solo los titulares de derechos inscritos o anotados, sino también el Catastro, cuando proceda por razones de intercambio de información y coordinación de la finca sobre la base del CRU del folio real unificado.

Noveno.—Sobre la georreferenciación de la delimitación perimetral de cada finca y la de cada distrito registral.

Respecto de las fincas registrales, la Ley 13/2015 reguló los requisitos, procedimientos y efectos para la inscripción registral de la ubicación y delimitación georreferenciada de cada finca, estableciendo en unos casos concretos tal georreferenciación como obligatoria, y en otros como potestativa.

Respecto de los distritos registrales, el Real Decreto 195/2017 impone, en todo caso, su georreferenciación precisa, ya que constituye la unidad administrativa básica sobre la que se estructura el principio de territorialidad, determinando la jurisdicción de cada Registro de la Propiedad.

Así, por una parte, respecto de la demarcación registral actualmente vigente, cuya última modificación es la resultante del citado Real Decreto, la disposición adicional cuarta establece imperativamente que «El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España formulará, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el plano de descripción topográfica y planimétrica que defina, con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial, para la referenciación geográfica y cartográfica, los límites de

los distritos hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad, para su aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y por otra, respecto de las eventuales modificaciones futuras de la demarcación registral actualmente vigente, el último párrafo del nuevo artículo 2 del Reglamento Hipotecario exige que “Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes”.

Décimo.—Sobre el ámbito de aplicación del nuevo criterio competencial del artículo 2 del Reglamento Hipotecario.

El supuesto más frecuente de finca registral es aquella constituida por una porción delimitada de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo, como resulta del artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

A su vez, las fincas pueden estar o no constituidas en régimen de propiedad horizontal.

Y existen además supuestos de fincas registrales «especiales», como pueden ser las concesiones administrativas, que tiene un tratamiento también especial.

Por todo ello, en la presente resolución de consulta se estima conveniente abordar también la delimitación del ámbito de aplicación del nuevo criterio competencial del artículo 2 con respecto a estos supuestos especiales, y los criterios de aplicación cuando proceda.

Undécimo.—Sobre las dudas para la interpretación y aplicación práctica de los nuevos preceptos analizados.

Es cierto que se pueden plantear dudas a los registradores en la interpretación y aplicación práctica de los nuevos preceptos analizados, como las que se expresan en la consulta formulada, por lo que este Centro Directivo, para dar respuesta a la citada consulta, ya fin de fomentar la armonización en lo posible de la interpretación y aplicación práctica de las citadas normas en todos los registros de la propiedad de España, ha adoptado el siguiente, acuerdo:

Este Centro Directivo acuerda resolver la consulta planteada en el sentido de que los criterios de interpretación y aplicación práctica más adecuados del nuevo artículo 2 del Reglamento Hipotecario, redactado por Real Decreto 195/2017 de 3 de marzo, así como de la disposición transitoria cuarta y disposición adicional cuarta del mismo Real Decreto, a fin de armonizar y unificar en lo posible la práctica registral por los distintos registradores de la propiedad de España, son los siguientes:

Primero. Sobre las consecuencias esenciales de la nueva regulación.

La reforma introducida por el Real Decreto 195/2017 implica varias consecuencias esenciales:

a) Competencia registral única:

Respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único registro de la propiedad, y en particular, aquél en cuya

circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno.

b) Folio real único:

Si el único registro competente comprendiera dentro de su circunscripción más de un ayuntamiento o sección, a cada finca registral solo se le abrirá un único folio real en aquel ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de finca, medida como se acaba de expresar.

c) Código registral único:

Consecuentemente, a una única finca solo ha de corresponder un código registral único, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y al apartado quinto de la Resolución-Circular de este Centro Directivo de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio.

d) Descripción detallada:

No obstante todo lo anterior, en la descripción de la finca, cuando la misma se encuentre situada en dos o más términos municipales, y a los efectos, entre otros, de efectuar las notificaciones registrales al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, según la normativa pertinente en cada caso, habrá de hacerse constar qué superficie y porción concreta de la finca está ubicada en cada término municipal.

Segundo. Sobre el modo de operar en inmatriculaciones:

1. Asiento de presentación.

Conforme al artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario, si se presenta un documento en cuya virtud se solicite la inmatriculación de una finca situada en territorio de dos o más registros, solo se practicará asiento de presentación en el libro diario del registro en cuyo distrito, según el título presentado, se ubique la mayor parte de la finca, debiendo denegarse el asiento de presentación si el documento se presentara en otro registro distinto del competente, conforme al artículo 420.2 en relación con el artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario.

2. Medidas para prevenir la doble inmatriculación entre registros colindantes:

– Para efectuar la previa búsqueda geográfica de posibles fincas ya inmatriculadas que pudieran coincidir en todo o en parte con la que ahora se pretende inmatricular, la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria deberá permitir a cada registrador visualizar, no solo las

fincas de su distrito hipotecario, sino también, al menos, las de cualquiera de sus colindantes.

– En todo caso, el registrador competente, al practicar el asiento de presentación, dará de alta en dicha aplicación gráfica y en el portal de alertas geográficas el recinto geográfico completo correspondiente a la finca cuya inmatriculación se solicita.

– Seguidamente expedirá certificación firmada electrónicamente comprensiva del título presentado y la remitirá al registrador del registro sobre cuyo territorio se extienda la parte restante de esa finca, requiriéndole para que en el plazo de previsto legalmente para las certificaciones, tras consultar su archivo tanto literario como gráfico, y a la vista del correspondiente recinto en el portal de alertas geográficas registrales, expida y le remita certificación electrónica acreditativa, en su caso, de la falta de inmatriculación de esa parte restante, o expresiva de lo contrario, o de las dudas fundadas que observe al respecto, quedando entre tanto en suspenso el plazo de calificación.

– El registrador competente, una vez recibida la referida certificación y a la vista de su contenido y de su propio archivo, calificará si procede o no practicar la inmatriculación solicitada.

– Cuando, en su caso, el registrador competente practique la inmatriculación de la finca, notificará al registrador no competente la inmatriculación practicada. En lo sucesivo, el registrador no competente no accederá a inmatricular ninguna porción de suelo cuya ubicación geográfica pueda ser coincidente, incluso en parte, con la porción ocupada por la finca inmatriculada en el registro competente, que constará reflejada en la aplicación informática auxiliar. Si recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte.

Tercero. Sobre el modo de operar respecto de fincas ya inmatriculadas cuando la finca radica en territorio de dos o más ayuntamientos o secciones de un mismo registro:

– Cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, relativo a dicha finca, el registrador, aun cuando no se acompañe el título ya inscrito, llevará a cabo la unificación de los distintos folios reales abiertos a cada parte de finca en cada ayuntamiento o sección, que quedarán trasladados y pasarán a integrarse y quedar unificados en el folio real correspondiente al ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de la finca, y por tanto, bajo un solo código registral único.

– También procederá la unificación de folios reales por traslado cuando lo solicite expresamente cualquier titular de derechos inscritos mediante instancia con firma autenticada.

– Una vez efectuada dicha traslación y unificación, el registrador la notificará a los restantes titulares de derechos inscritos o anotados, así como,

cuando proceda, al Catastro y ayuntamientos interesados, y extenderá las oportunas notas de cierre y clausura de los folios reales trasladados con referencia al nuevo folio real que corresponda.

– Cuando el dominio sobre las porciones de la finca que ahora se reúnen apareciera inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona o de varias proindiviso y en la misma proporción, si los mismos estuviesen libres de cargas, o fueran exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, en el folio real unificado se expresará así, y se reseñarán abreviadamente tales titularidades y cargas.

– Si fueren distintos los titulares del dominio no podrá accederse a la unificación de folios reales por traslado hasta que, mediante la práctica de las inscripciones que hubieran sido omitidas y que en cada caso procedan, los distintos folios reales que han de unificarse tengan una misma titularidad de dominio, ya sea individual o colectiva.

– Si siendo coincidentes las titularidades dominicales, fueran distintas las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden en los distintos folios reales que han de unificarse, sí se procederá a la unificación de folios reales, y en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos.

Todo ello sin perjuicio de que, sin dilatar la unificación de folios reales por traslado, se proceda cuando sea posible a unificar los historiales registrales, bien mediante la inscripción de los títulos pertinentes para ello, o bien, si lo anterior no fuera posible, por aplicación de las normas previstas para la subsanación de la doble inmatriculación en la reglas quinta, sexta y séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto.–Sobre las particularidades en el modo de operar respecto de fincas ya inmatriculadas cuando la finca radica en territorio de dos o más registros distintos:

Para efectuar el traslado y unificación de folios reales en la forma prevista en el apartado anterior, el registrador del territorio donde se ubique la parte menor de la finca, ya sea cuando se presente un título o solicitud relativo a ella, o requerido al efecto por el registrador del territorio donde se ubique la mayor parte de la finca, dictará resolución motivada en el plazo de en el plazo legalmente establecido para la expedición de las certificaciones, prestando o denegando su conformidad al traslado, que notificará al presentante, en su caso, y al registrador del territorio donde se ubique el resto de la finca.

En caso de conformidad al traslado, expedirá y remitirá al registrador del registro donde radique la mayor parte de la finca certificación registral electrónica del folio real de la menor parte, haciendo constar de forma expresa su expedición a los efectos del traslado y unificación en el registro competente.

El registrador competente, si lo considera procedente, efectuará la unificación de folios reales por traslado durante el plazo de calificación y despacho. Una vez practicada dicha unificación, notificará tal circunstancia, además de a los interesados antes señalados, al registrador no competente, quien pondrá nota marginal expresiva del mismo y del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los índices informatizados, y, en su caso, en su aplicación gráfica. Si en lo sucesivo recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte.

Si en el periodo comprendido entre el inicio del procedimiento de traslado y su terminación se presentara algún título en el registro donde radica la menor parte de la finca. La calificación de dicho título quedará en suspenso hasta la terminación de dicho procedimiento de traslado. Si éste concluye efectuándose el traslado, la calificación de dicho título corresponderá al registrador competente, a quien el registrador incompetente –que denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca–, trasladará por certificación el contenido del asiento de presentación que hubiera practicado con anterioridad y el título que lo motivó. Si finalmente no se efectúa el traslado, el título será calificado por el registrador de origen.

Quinto.–Sobre el modo material de expedir certificación de cada folio real que se traslada, y de transcribir su contenido en el folio real ya unificado.

En todos los casos, tanto del apartado tercero como del cuarto de esta resolución, el registrador expedirá certificación literal de todos los asientos, vigentes o no, del folio real que vaya a ser trasladado, en formato de imagen PDF, acompañada de otra certificación en extracto de la descripción y titularidades vigentes. Ambas certificaciones habrán de ser firmadas electrónicamente con su certificado reconocido de firma electrónica de registrador suministrado por el Colegio de Registradores. Además, siempre que la aplicación de gestión de los registros afectados lo permita, la indicada certificación literal se complementará con un archivo en formato XML, a fin de facilitar la integración de titulares y cargas en la base de datos del registro competente, causando simultáneamente baja, como finca ya no vigente, en los índices del registro incompetente.

Toda certificación estará dotada de un Código Seguro de Verificación que permita en todo momento comprobar su autenticidad y la integridad de su contenido accediendo al servicio de verificación que tiene habilitado el Colegio de Registradores.

En el folio real ya unificado se hará constar el código seguro de verificación de cada una de las referidas certificaciones del folio o folios reales objeto de traslado, que quedarán cancelados, y se expresará que su respectivo contenido ha de tenerse por íntegramente reproducido en el folio real ya unificado, para evitar reiteraciones innecesarias o errores de transcripción.

El registrador que lo desee podrá trasladar a papel y archivar y relacionar con el folio real el contenido de las referidas certificaciones electrónicas.

Todas las certificaciones registrales y notificaciones entre registradores se expedirán siempre con firma electrónica, y se remitirán telemáticamente como se expresa a continuación:

El Colegio de Registradores debe habilitar un sistema cerrado y seguro de interconexión telemática entre los registros de la propiedad para la remisión y recepción de las certificaciones y notificaciones a que se refiere la presente, y con capacidad técnica para cualesquiera otras respecto de las que en el futuro así se disponga por este Centro Directivo.

Hasta tanto se habilite tal sistema, las certificaciones y notificaciones registrales de un registro a otro se remitirán por correo electrónico ordinario desde y hacia la respectiva cuenta de correo del tipo «xxxxxx@registrodelapropiedad.org» actualmente asignada a cada registro de la propiedad, haciendo constar en el campo «asunto» el de «comunicación registral oficial», y en el cuerpo del mensaje, una breve reseña de su contenido y los códigos seguros de verificación de las certificaciones o notificaciones registrales firmadas electrónicamente que sean objeto de remisión en cada caso.

Sexto.–Sobre los supuestos dudosos y el recurso en caso de negativa o disconformidad al traslado y unificación de folios reales:

Para que se proceda a la preceptiva unificación de folios reales por traslado no es imprescindible que se aporte la georreferenciación precisa de la finca de que se trate, ya que no se trata de la apertura de un nuevo folio real, ni que conste previamente georreferenciado cada distrito, ayuntamiento o sección, si de los datos descriptivos o de la documentación aportada por el interesado resulta evidente cuál es el registro, ayuntamiento o sección competente para la apertura del nuevo folio real único.

Solo cuando existieren dudas fundadas al respecto, debidamente expresadas por el registrador que en cada caso proceda, quedará en suspenso la traslación y unificación de folios reales, haciéndolo constar así por nota al margen de los mismos, hasta que con la oportuna georreferenciación de la finca y del distrito, ayuntamiento o sección, o por resolución de este Centro Directivo, queden resueltas tales dudas, sin que dicha nota produzca el cierre registral de los respectivos historiales, que mantendrán su autonomía hasta tanto se proceda a resolver sobre la procedencia del traslado.

Cuando el interesado solicite simultáneamente el traslado a que se refiere la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, así como cuando el registrador competente estime que esto último es requisito necesario para acceder a efectuar la traslación, se procederá, además, en la forma prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En cualquier supuesto de negativa registral a acceder al traslado o de disconformidad entre los registradores afectados, podrá el interesado, o cualquiera de los registradores recurrir a esta Dirección General, la cual, con los informes de las personas o Entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique.

Cuando este Centro Directivo haya de resolver al respecto, solicitará al Colegio de Registradores que emita informe previo y formule una propuesta de resolución a este Centro Directivo, que resolverá lo procedente.

Séptimo.–Sobre la eventualidad de que la finca, tras haberse unificado su historial registral en un único folio real, sea objeto de modificaciones registrales ulteriores.

Si tras la inmatriculación de una finca producida con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017, o tras la unificación de los diversos folios reales de porciones de fincas previamente inmatriculadas, se produjera el caso de que por ulteriores modificaciones perimetrales de la propia finca o de la demarcación registral, alguna finca resultante tuviera su mayor parte ubicada en el territorio de un registro, ayuntamiento o sección distinto de aquél en el que constara previamente abierto su folio real único, solo se procederá al traslado a dicho registro, ayuntamiento o sección competente cuando las fincas resultantes sean absolutamente independientes entre sí y no compartan elementos comunes con ninguna otra finca, ni estén integradas en ningún complejo inmobiliario.

Octavo.–Sobre la aplicación del nuevo artículo 2 a determinados supuestos especiales.

a) El nuevo criterio competencial del artículo 2 del Reglamento Hipotecario resulta también aplicable cuando se trate de propiedades horizontales consistentes en una edificación en las que la finca matriz esté situada en dos o más registros, ayuntamientos o secciones, de modo que todos los elementos tanto comunes como privativos han de quedar inscritos en el registro, ayuntamiento o sección donde se ubique la mayor parte del suelo de finca matriz objeto de división horizontal. Y si a la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017 existieran situaciones registrales que no se acomoden a dicho nuevo criterio, se procederá a efectuar los traslados que procedan conforme a la nueva normativa y a la presente resolución.

– Sin embargo, el nuevo criterio competencial del artículo 2 del Reglamento Hipotecario debe entenderse sin perjuicio de lo especialmente dispuesto para la inscripción de concesiones administrativas en el artículo 61 o para la inscripción de minas en el artículo 62, o para la inscripción de las explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía eléctrica que disfruten de la correspondiente concesión administrativa. En estos tres supuestos especiales, y solo en ellos, se seguirá empleando el sis-

tema de practicar inscripción principal en el registro donde radique dicha concesión o el punto de arranque designado por la Administración concedente, o el punto de partida de la demarcación del perímetro de las cuadrículas mineras que las constituyan. Y de practicar inscripción de referencia en los demás registros, ayuntamientos y secciones a que se extienda la concesión o en los que existan fincas o derechos afectos a ella, o se extienda el perímetro de las cuadrículas mineras.

Noveno.—Sobre las adaptaciones tecnológicas que ha de implantar el colegio de registradores y su homologación por este Centro Directivo.

Sin perjuicio de que los criterios de la presente resolución sean aplicados de forma inmediata por todos los registradores, el Colegio de Registradores, en el plazo máximo de tres meses desde la presente resolución de consulta, deberá efectuar y solicitar a este Centro Directivo la homologación de las siguientes adaptaciones tecnológicas:

1. En el geoportal de alertas gráficas registrales:

Permitir a cualquier usuario cargar una o varias representaciones gráficas catastrales, o alternativas en formato GML, y por contraste con la capa de delimitación de los distritos registrales, especificando en cada uno si su delimitación consta o no aprobada oficialmente por este Centro Directivo, obtener comprobación geométrica e indicación meramente orientativa de cuál podría ser el registro competente para la inmatriculación de la finca única o para la unificación de folios reales por traslado.

2. En la aplicación registral gráfica homologada:

Implantar una nueva capa gráfica, que permita visualizar todos los distritos hipotecarios de España, especificando en cada uno si su delimitación consta o no aprobada oficialmente por este Centro Directivo, y que permita a cada registrador visualizar no solo las fincas de su distrito hipotecario, sino también, al menos, las de cualquiera de sus colindantes, y dar de alta en dicha aplicación y en el geoportal de alertas gráficas registrales las fincas para las que sea competente, aunque en su menor parte se ubiquen sobre el territorio de registros colindantes.

3. En el diseño de las bases de datos registrales:

Adaptar las bases de datos registrales y de los índices centralizados, como por ejemplo el índice FLOTI, para que en ellas se pueda dar de alta, cuando proceda, el dato de que una finca está situada entre dos o más términos municipales, y en su caso, entre dos o más distritos registrales, con especificación de los términos, secciones o distritos afectados y de en cuál de ellos, por ser el único competente, se haya practicado la inscripción de la totalidad de la finca.

4. En el programa colegial de gestión registral denominado Experiencia, o programa o denominación que lo sustituya:

Implantar la utilidad que permita que los Códigos seguros de verificación (CSV) que se inserten en el cuerpo de cualquier asiento registral funcionen como hipervínculos, de modo que al seleccionarlos permitan visualizar íntegramente el documento firmado e identificado con el referido Código seguro de verificación en un portal seguro de verificación.

Asimismo, hacer que sea posible exportar e importar, tanto dentro del mismo registro como entre registros distintos, en formato XML y con información estructurada, todos los datos y asientos existentes en dicho programa de gestión correspondientes a cualesquiera fincas registrales concretas. Dicha utilidad habrá de prever la inclusión de archivos GML para las representaciones gráficas de las fincas.

5. En el sistema de comunicaciones entre registradores:

Implantar un sistema cerrado y seguro de interconexión telemática entre los registros de la propiedad, a que se refiere el apartado sexto de esta resolución de consulta, y que facilite la remisión de certificaciones y cualesquiera otras comunicaciones oficiales entre registradores, incluso con estructuración de contenidos en formato XML y GML para las representaciones gráficas de las fincas.

Esta resolución se dicta con independencia del expediente para la delimitación geográfica de los distritos hipotecarios conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 195/2017 que se encuentra en curso tramitándose de modo independiente.

Madrid, 7 de julio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Consulta de 8 de noviembre de 2017**

Con fecha 31 de octubre de 2016 ha tenido entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, escrito firmado por don ....., en representación de la Sociedad «AG Ediciones, SL», en el que consulta sobre las siguientes cuestiones:

1. La documentación presentada en un Registro Mercantil por vía telemática fuera del horario de apertura del Registro presencial: ¿se entiende presentada ese mismo día o el siguiente día hábil? En caso de que la opción correcta sea la segunda, y deba interpretarse que la presentación se ha realizado el siguiente día hábil: ¿en qué precepto normativo se fundamenta esta interpretación?, ¿implicaría, por tanto, que la documentación presentada por

vía telemática a las 23.00 h. del último día de plazo, se consideraría presentada fuera de plazo, al considerarse presentada al día siguiente?

2. A efectos de la legalización de libros para las empresas que finalicen ejercicio el 31 de diciembre, y cuyo plazo finalizaría cuatro meses después, el 30 de abril, para el supuesto de hecho que dicho día sea domingo y por tanto, inhábil, ¿sería aplicable el régimen general de cómputo de plazos por meses entendiéndose prorrogado el plazo hasta el primer día hábil siguiente? Es decir, la presentación de los libros el 2 de mayo ¿se consideraría dentro o fuera de plazo?

En relación a las preguntas formuladas, se participa:

Antes de analizar las concretas cuestiones planteadas por el consultante, esta Dirección General entiende que es necesario responder a la afirmación, que aquel realiza en su escrito, de que, como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. «... se han producido algunas reformas en la estructura y cómputo de los plazos a los trámites que se realicen por vía telemática ante el Registro Mercantil...».

Por tanto, como cuestión previa es necesario plantearse si, efectivamente, la citada Ley 39/2015 es aplicable y ha supuesto la modificación de los procedimientos registrales.

A este respecto, anticipándonos a lo que luego se dirá se puede afirmar que el sistema registral español, en cuanto derivación del sistema de seguridad jurídica preventiva, proclamada por el artículo 9.3 de la Constitución española y regulado por el Código Civil, no se adapta plenamente a los principios del procedimiento administrativo propio de las Administraciones Públicas y tiene sus propias reglas de procedimiento contenidas en la legislación hipotecaria.

En efecto, la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, respecto de su ámbito de aplicación, señalaba en su artículo 2 que:

«1. Se entiende a los efectos de esta Ley por Administraciones Públicas:

- a) La Administración General del Estado.
- b) Las Administraciones de las Comunidades Autónomas.
- c) Las Entidades que integran la Administración Local.

2. Las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las Administraciones Públicas tendrán asimismo la consideración de Administración Pública. Estas Entidades sujetarán su actividad a la presente Ley cuando ejerzan potestades administrativas, sometiéndose en el resto de su actividad a lo que dispongan sus normas de creación.»

También la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, igualmente derogada por la Ley 39/2015

que, no obstante, ha incorporado buena parte de sus preceptos, circunscribía su aplicación a las Administraciones Públicas, entendiendo por tales la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las Entidades que integran la Administración Local, así como las entidades de derecho público vinculadas o dependientes de las mismas, a los ciudadanos en sus relaciones con las Administraciones Públicas y a las relaciones entre las distintas Administraciones Públicas. No siendo de aplicación la citada ley a las Administraciones Públicas en las actividades que desarrollen en régimen de derecho privado. Por tanto, sólo a las actividades de derecho administrativo, de derecho público o, como decía el artículo 2.2 de la Ley 30/1992, cuando ejerzan potestades administrativas.

Coincidía, así, con el ámbito de aplicación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por su parte, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con más precisión, señala en su artículo 2 (Ámbito subjetivo de aplicación), que la misma “se aplica al sector público, que comprende:

- a) La Administración General del Estado,
- b) Las Administraciones de las Comunidades Autónomas.
- c) Las Entidades que integran la Administración Local.
- d) El sector público institucional.

2. El sector público institucional se integra por:

- a) Cualesquiera organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las Administraciones Públicas.
- b) Las entidades de derecho privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas, que quedarán sujetas a lo dispuesto en las normas de esta Ley que específicamente se refieran a las mismas, y en todo caso, cuando ejerzan potestades administrativas.
- c) Las Universidades públicas, que se regirán por su normativa específica y supletoriamente por las previsiones de esta Ley.

3. Tienen la consideración de Administraciones Públicas la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Entidades que integran la Administración Local, así como los organismos públicos y entidades de derecho público previstos en la letra a) del apartado 2 anterior.

4. Las Corporaciones de Derecho Público se regirán por su normativa específica en el ejercicio de las funciones públicas que les hayan sido atribuidas por Ley o delegadas por una Administración Pública, y supletoriamente por la presente Ley.»

Coincide con el anterior ámbito de aplicación el de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, a excepción de la referencia

contenida en el apartado 4 del artículo 2 de la Ley 39/2015, referido a las Corporaciones de Derecho Público, que en la Ley 40/2015 se omite.

En su articulado, la Ley 40/2015, desarrolla su ámbito de aplicación, que respecto de la Administración General del Estado y del Sector Público institucional, puede sintetizarse así:

1. La Administración General del listado comprende:
  - a) La Organización Central, que integra los Ministerios y los servicios comunes.
  - b) La Organización Territorial que integra las Delegaciones y las Subdelegaciones del Gobierno, así como los Directores Insulares de la Administración General del Estado.
  - c) La Administración General del listado en el exterior.
2. El Sector Público Institucional que está integrado por:
  - a) Los organismos públicos vinculados o dependientes de la Administración General del Estado:
    - i. Organismos autónomos.
    - ii. Entidades Públicas Empresariales.
  - b) Las autoridades administrativas independientes.
  - c) Las sociedades mercantiles estatales.
  - d) Los consorcios.
  - e) Las fundaciones del sector público.
  - f) Los fondos sin personalidad jurídica.
  - g) Las universidades públicas no transferidas.

En definitiva, de la anterior legislación se deduce que los registradores, como tales, en su condición de funcionarios públicos, no están incluidos en ninguno de los ámbitos que integran el sector público a que se refieren estas leyes.

Pero tampoco dichas leyes resultan aplicables al procedimiento registral, ni siquiera con carácter supletorio, como recuerda la doctrina (*vid* Peña *cf.* Peña Bernaldo de Quirós, Derechos Reales y Derecho Hipotecario. Páginas 433 y siguientes del Tomo II), pues dicho procedimiento registral está regulado por sus propias normas, Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de las concretas referencias que las mismas puedan hacer con carácter puntual en determinados casos a la legislación administrativa, (*cf.* art. 322 de la Ley Hipotecaria) (*cf.* también resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968, 28 de enero y 26 de junio de 1986).

La Dirección General de los Registros y del Notariado también ha descartado con rotundidad el carácter administrativo del procedimiento registral, con apoyo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Merece la pena, a este

respecto, recordar los fundamentos de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2014:

«5. Ahora bien, esta tesis debe entenderse superada por la actual doctrina jurisprudencial sentada por nuestro Tribunal Supremo respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, fijada en la Sentencia del Alto Tribunal (Sala Primera) de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa–; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil: e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento; y, g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la

Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo.»

Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, rectificando su anterior posicionamiento (*cf.* por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de febrero de 2014), y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y más recientemente por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

6. Esta doctrina jurisprudencial, a su vez, ha provocado la declaración judicial de nulidad de la Resolución de 21 de noviembre de 2009, por sentencia número 3/2012 de 16 de enero de 2012, del Juzgado de Primera instancia número 11 de Alicante (firme), en virtud de allanamiento de la propia Administración demandada.

Esta nueva situación obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (*cf.* art. 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (*cf.* arts. 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)».

Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986, con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005 conserva plena vigencia.

7. En definitiva, en el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación y a la calificación por sustitución, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) como ha declarado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registra» (vid. por todas, Resolución de 30 de enero de 2014)–».

Por otro lado, aunque el registrador tiene la condición de funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) presenta la particularidad de que ejerce su función de calificación de forma independiente y bajo su personal responsabilidad (artículo 296 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de la revisión de sus decisiones a través de la vía de los recursos, bien ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, bien directos ante los tribunales (vid. arts. 19 bis y 66 de la Ley Hipotecaria), sin que pueda formular consulta a la Dirección General de los Registros y del Notariado en materias de calificación (cfr. art. 273 de la Ley Hipotecaria).

Como dice el Tribunal Supremo en su sentencia de 2 de noviembre de 2006, la función registral puede ser conceptuada como «de ejercicio profesional defunciones públicas en régimen de derecho privado» y que «sin perjuicio de poner de relieve la relevancia del carácter público de la función que desarrollan los Registradores, las particularidades organizativas del Registro de la Propiedad son, en buena medida, las propias del ejercicio profesional privado».

También el propio Tribunal Supremo en su reciente sentencia de 6 de noviembre de 2013 señala que «el sistema registral está encaminado a la protección de derechos de carácter privado, que no son los propios del interés general a cuya consecución va dirigida la actividad administrativa». Añadiendo que «la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta. La función de calificación presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional», y termina diciendo que «...la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo,

sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto (artículo 3.ª LCA)».

La Dirección General de los Registros y del Notariado, por su parte, ha declarado en diversas ocasiones que la función registral es una función perteneciente a la jurisdicción voluntaria (en este sentido las Resoluciones de 26 de junio de 1986 o 6 de junio de 1991), criterio recogido normativamente en el Real Decreto de 16 de septiembre de 1994 sobre normas procedimentales en materia de justicia, en la que expresamente se afirma que las calificaciones de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no son actos administrativos, sino actos de jurisdicción voluntaria «...los que conciernen a la legislación notarial, hipotecaria y mercantil, pues en estos procedimientos las calificaciones de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no son actos administrativos y las decisiones del Departamento en relación con la mismas tienen el carácter de jurisdicción voluntaria, dejando a salvo a los interesados la vía de orden jurisdiccional civil, sin perjuicio, eso sí, de los aspectos puramente administrativos del procedimiento; por otra parte, la singularidad de las funciones públicas desempeñadas por Notarios y Registradores justifica el criterio seguido en el presente Real Decreto en orden al régimen de actos presuntos».

La misma afirmación se contiene en la exposición de motivos de la Ley de 13 de abril de 1999, sobre condiciones generales de la contratación.

Este carácter *sui generis* del procedimiento y de la función registral deriva de las propias leyes que regulan la función registral que son leyes civiles (Código civil y Ley Hipotecaria); de las cuestiones e intereses que se desenvuelven en el ámbito registral que son civiles y ajenos a la potestad de *imperium* de la Administración: y que el control jurisdiccional de los actos del registrador corresponde al orden jurisdiccional civil (artículo 9 Ley Orgánica del Poder Judicial, 1 y 3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 40, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria). Carácter especial de la función registral que ha sido destacado también por las recientes Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011 y 6 de noviembre de 2013 y antes lo había sido por la Instrucción de 17 agosto de 2005 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre falta de legitimación de los encargados de los registros civiles para promover cuestiones de inconstitucionalidad.

Desde un punto de vista más concreto la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª) de 10 marzo 2009, coincidente con la de 19 de mayo de ese mismo año, ha señalado que la norma aplicable, en el ámbito de la sociedad de la información sigue siendo aquella que de forma específica regula la aplicación de las nuevas técnicas informáticas y telemáticas a la función notarial y a la registral, es decir, las Leyes 24/2001 y 24/2005, normativa que no resulta derogada ni sustituida por la Ley 11/2007, y, por tanto, tampoco por las nuevas Leyes 39/2015 y 40/2015, que han recogido la regulación de aquella.

Por otra parte, el Tribunal Constitucional ha declarado que los Registradores de la Propiedad y Mercantiles son «profesionales ejercientes de funciones públicas que forman parte del sistema organizativo y jerarquizado de la función pública estatal, teniendo el carácter de funcionarios públicos y de profesionales del Derecho, unidos de manera indisociable» (Sentencia de 11 de mayo de 1989).

También el Tribunal Supremo ha destacado el doble aspecto de la función registral al decir que «Sí bien el titular del Registro no se identifica de manera absoluta con la condición de funcionario, no puede calificarse tampoco su actividad como una actividad privada» (Sentencia de la Sala 3.<sup>a</sup> de 24 de octubre de 2000). Abundando en estas ideas la Sentencia, ya citada, del mismo Tribunal y Sala de 2 de noviembre de 2006 afirma que la función registral puede ser definida como «de ejercicio profesional de funciones públicas en régimen de derecho privado» y que «sin perjuicio de poner de relieve la relevancia del carácter público de la función que desarrollan los Registradores, las particularidades organizativas del Registro de la Propiedad son, en buena medida, las propias del ejercicio profesional privado».

Este doble carácter del Registrador ha sido sancionado también normativamente. Así el artículo 536 del Reglamento Hipotecario, modificado por el Real Decreto de 4 de septiembre de 1998, declara que «Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles ejercen profesionalmente, bajo su responsabilidad, las funciones públicas atribuidas por las leyes en general y, en particular por la legislación hipotecaria y mercantil, y en virtud del carácter de funcionarios públicos que les reconoce el artículo 274 de la Ley Hipotecaria, tienen los derechos reconocidos por las leyes administrativas». Además, sigue diciendo este artículo que «Como funcionarios públicos serán titulares indisolublemente de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario que vengan determinadas en la demarcación registral». Refleja igualmente este carácter profesional de la prestación del servicio el artículo 222.2 de la Ley Hipotecaria cuando se refiere al «tratamiento profesional» de la publicidad, y el apartado 7 del mismo precepto que se refiere directamente al «ejercicio profesional de su función pública».

De todo ello se deduce que los aspectos relacionados con el procedimiento registral quedan sujetos a la legislación hipotecaria y mercantil, y no a la legislación administrativa, y, en lo que a sus aspectos tecnológicos se refiere, por las Leyes 24/2001 y 24/2005, como han señalado las mencionadas sentencias del Tribunal Supremo de 10 marzo y 19 de mayo de 2009.

Una vez sentado lo anterior, a continuación, se abordarán las dos cuestiones que se plantean en el escrito de consulta sobre el que se solicita informe:

1. La primera pregunta planteada es la siguiente: «La documentación presentada en un Registro Mercantil por vía telemática fuera del horario de apertura del Registro presencial: ¿se entiende presentada ese mismo día o el siguiente día hábil? En caso de que la opción correcta sea la segunda, y deba interpretarse que la presentación se ha realizado el siguiente día hábil: ¿en qué

precepto normativo se fundamenta esta interpretación?, ¿implicaría, por tanto, que la documentación presentada por vía telemática a las 23.00 h. del último día de plazo, se consideraría presentada fuera de plazo, al considerarse presentada al día siguiente?».

Atendiendo a lo expuesto previamente, la respuesta a la cuestión planteada debe hallarse, no en la legislación administrativa, sino en la legislación hipotecaria y mercantil. Concretamente, deben valorarse a este respecto los siguientes preceptos, redactados por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad:

a) Número 4 del artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, según el cual: 4. Los asientos de presentación realizados por esta vía –telemática–, se practicarán por el orden que correspondan a su hora de recepción. Reglamentariamente se establecerán los criterios y el procedimiento para que los asientos de presentación que traigan causa de títulos presentados por vía telemática, dentro o fuera de las horas de oficina, se practiquen de modo correlativo a la hora de su recepción teniendo en cuenta a su vez la hora de presentación de los demás títulos que tengan acceso al Registro, tanto los presentados en papel como los presentados por vía telemática.

b) Número 3 del artículo 248 de la Ley Hipotecaria, según el cual «3. Si el título se hubiera presentado telemáticamente, se estará a las siguientes reglas:... 2.<sup>a</sup> De conformidad con el artículo 112.4 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el Registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación de éste. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario. Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado tempora».

c) Párrafo segundo del número primero del propio artículo 248 de la Ley Hipotecaria, que señala que: «Igualmente, y antes de la hora de apertura al público, deberán incorporarse las modificaciones que resulten de la presentación de aquellos títulos que se hubieran efectuado en el día hábil precedente fuera de horas, atendiendo al rigurosa orden de ingreso si se hubieran presentado telemáticamente...».

d) Párrafo cuarto del artículo 108 de la Ley 24/2001, según el cual «En todo caso, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para el adecuado cumplimiento del principio de prioridad registral, deberá establecer en cada Registro de la propiedad, mercantil y de bienes muebles una sola fuente de sellado de tiempo sincronizada en los términos expuestos en el párrafo precedente para todos los títulos que puedan causar inscripción de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio, este último, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885. Dicha fuente única de sellado de tiempo deberá

garantizar que los títulos presentados telemáticamente, con independencia de su origen, se asientan correlativamente con expresión de la unidad de tiempo precisa a tal fin».

e) Primer párrafo del número 2 del propio artículo 248 de la Ley Hipotecaria, que establece que: 2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado. Asimismo se adoptarán las cautelas necesarias para que en ningún caso sea posible la manipulación o alteración del orden de presentación de los títulos o de los asientos ya practicados.

La interpretación conjunta de estos preceptos lleva a concluir que, si bien procedimentalmente el asiento de presentación de los documentos que tienen acceso al Registro por vía telemática antes de que concluya el día natural pero después de las diecisiete horas (momento hasta el que están abiertos los Registros al público para todos los efectos incluida la presentación de documentos conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre.), debe practicarse en el correspondiente Libro Diario de Asientos de Presentación el día hábil siguiente, puesto que desde un punto de vista formal otra solución no cabe una vez practicada la diligencia de cierre de dicho Diario conforme a lo establecido en el artículo 251 de la Ley Hipotecaria; no obstante, los efectos derivados del principio de prioridad se producen desde el sellado de tiempo atribuido a la presentación telemática del documento por la fuente única del Registro, que garantiza que el título presentado telemáticamente se asienta correlativamente con expresión de la unidad de tiempo precisa a tal fin. Ello permite entender que la documentación presentada telemáticamente en el Registro después de las 17 horas pero antes de que concluya el día natural en que vence un determinado plazo pueda considerarse como aportada dentro de ese plazo y por tanto ser calificada como no extemporánea.

Asimismo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2017 ha señalado que en relación con el cómputo de plazos para la interposición de recursos gubernativos contra las calificaciones de los registradores, el *dies ad quem* concluye a las 24 horas del día en cuestión.

Lo expuesto es de aplicación, no solo al ámbito de los Registros de la Propiedad, sino también al de los Registros Mercantiles y de Bienes Muebles, y no solo por la remisión a la legislación hipotecaria que hace el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil sino también porque las Leyes 24/2001 y 24/2005 son de aplicación a todos los Registros de la Propiedad. Mercanti-

les y de Bienes Muebles, como resulta del propio tenor literal de los preceptos de estas normas, antes mencionados, y también de las exposiciones de motivos de dichas leyes.

En consecuencia, y en contestación a la pregunta formulada, este Centro Directivo entiende que la documentación mercantil presentada por vía telemática a las 23.00 horas del último día de un determinado plazo no es extemporánea, aun cuando formalmente la práctica del asiento en el Libro Diario que dicha documentación deba casuar se realice el día hábil inmediatamente siguiente.

2. Por último, la segunda pregunta planteada es: «A efectos de la legalización de libros para las empresas que finalicen ejercicio el 31 de diciembre, y cuyo plazo finalizaría cuatro meses después, el 30 de abril, para el supuesto de hecho que dicho día sea domingo y por tanto, inhábil, ¿sería aplicable el régimen general de cómputo de plazos por meses entendiéndose prorrogado el plazo hasta el primer día hábil siguiente? Es decir, la presentación de los libros el 2 de mayo ¿se consideraría dentro o fuera de plazo?».

A esta cuestión responde y debe tenerse en cuenta, igualmente, la legislación hipotecaria y mercantil y no la administrativa. En primer lugar debe tenerse en cuenta el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil que señala que: «En todo lo no previsto en este título, y en la medida en que resulte compatible, será de aplicación el Reglamento Hipotecario» y, en segundo lugar y como consecuencia de la anterior remisión, el artículo 109 del Reglamento Hipotecario que establece que: «Los plazos señalados por días en este Reglamento se computarán por días hábiles, excepto los establecidos para concursar Registros o tomar posesión de los mismos, que contarán por días naturales. Si los plazos estuvieren fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiese día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. Sí el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente».

En consecuencia, en el caso planteado al ser inhábil el día del vencimiento del plazo se entiende que dicho plazo vence el día hábil siguiente.

Madrid, 8 de noviembre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## 4.2 Resoluciones

### 4.2.1 RELACIÓN DE RESOLUCIONES DICTADAS DURANTE EL AÑO 2017 APROBANDO O MODIFICANDO MODELOS DE CONTRATOS DE FINANCIACIÓN

#### *a) Resoluciones publicadas en el «Boletín Oficial del Estado»*

**Resolución de 9 de marzo de 2017**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la utilización del modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-DLI, para ser utilizado por DL Iberica Equiprent SAU. («BOE» de 24/03/2017) . . . . **2017/3152**

**Resolución de 10 de marzo de 2017**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación L-2108-F, utilizado por Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria SA (EspañaDuro). («BOE» de 24/03/2017). . . **2017/3153**

**Resolución de 10 de marzo de 2017**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación L-2108-V, para ser utilizado por Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria SA (EspañaDuro). («BOE» de 24/03/2017). . . . . **2017/3154**

**Resolución de 13 de marzo de 2017**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación L-CALF 01, y sus anexos, para ser utilizado por Credit Agricole Leasing & Factoring, Sucursal en España («BOE» de 24/03/2017) . . . . . **2017/3155**

**Resolución de 13 de marzo de 2017**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la utilización del modelo de contrato de arrendamiento no financiero, letras de identificación R-CALF 01 y sus anexos, para ser utilizados por Credit Agricole Leasing & Factoring, Sucursal en España. («BOE» de 24/03/2017) . . . . . **2017/3156**

**Resolución de 12 de julio de 2017**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de vehículos, letras de identificación F-FC-L, para ser utilizado por FCE Bank PLC Sucursal en España («BOE» de 24/07/2017). . . . . **2017/8713**

**Resolución de 14 de diciembre de 2017**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero mobiliario, letras de identificación «L-CCS-F», para ser utilizado por Cargobull Commercial Solutions, SL («BOE» de 4/01/2018) . . . . . **2018/138**

## 4.2.2 RESOLUCIONES DICTADAS DURANTE EL AÑO 2017 EN MATERIA DE IMPUGNACIÓN DE HONORARIOS

a) *Resoluciones no publicadas en el «Boletín Oficial del Estado»*

### **Resolución de 2 de enero de 2017 (1.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 25 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de abril de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 835, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27, por importe de 119,34 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 34,97 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devenga-

rán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 34,97 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña M.<sup>a</sup> del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, remitió el preceptivo informe de 9 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de mayo de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña M.<sup>a</sup> del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de septiembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003 por el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, número 4478 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart número 1233 de su protocolo, «Barclays Bank S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

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

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión

de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (tégase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controver-

sia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se

aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en

el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación

tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las opera-

ciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operacio-

nes de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, a 2 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 2 de enero de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada núm. 4.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 6 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de abril de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la

factura número 588 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada núm. 4, por importe de 278,24 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 86,46 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 86,46 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Aurora del Monte Arrieta, Registradora de la Propiedad de Fuenlabrada núm. 4, remitió el preceptivo informe de 21 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 28 de abril de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 5 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de agosto de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de agosto de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña Aurora del Monte Arrieta, Registradora de la Propiedad de Fuenlabrada núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de agosto de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de septiembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco de Valencia, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 16 de julio de 2013 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart, número 2310 de su protocolo, fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de

los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es

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

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de

modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2016.

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

Madrid, a 2 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

## Resolución de 2 de enero de 2017 (3.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 16 de marzo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de marzo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta número de entrada 806/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión 611-Can hipot». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc...; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

D. Juan José Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, remitió el preceptivo informe de 10 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de mayo de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de julio de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Juan José Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de octubre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión 611-Can hipot» en un supuesto de

carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión 611-Can hipot» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de la entidad «Hipotecaixa S. A. Sociedad de Crédito Hipotecario». «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona», adquirió a título universal la totalidad del patrimonio de aquella mediante escritura de cesión global de patrimonio otorgada ante el Notario de Barcelona don Antonio García Vidal, de fecha 29 de julio de 2005, bajo el número 2489 de protocolo. «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona», don Tomás Giménez Duart de 27 de junio de 2011 bajo el número 2617 de protocolo cedió a «Microbank de la Caixa, SAU» los activos y pasivos integrantes de su rama de actividad financiera.

Mediante escritura otorgada en Barcelona el 30 de junio de 2011 ante el Notario don Tomás Giménez Duart, número 2685 de su protocolo, «Criteria Caixa Corp, S. A.» y la entidad «Microbank de la Caixa, SAU» se fusionaron mediante la absorción de la segunda por la primera, quien a su vez adopta la denominación de «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse

por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional

segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del

capital inscrito (tégase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplica-

ción de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cance-

lación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en

el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación

tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siem-

pre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión 611-Can hipot».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, a 2 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 11 de enero de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre de «New Pulso Energy, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ávila.

#### HECHOS

##### I

El día 8 de agosto de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Ávila por el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el 12 de mayo de 2016, con entrada en el Registro el 16, por don ....., en

nombre de «New Pulso Energy, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ávila, bajo número CIRCE7/2016/1, de fecha 5 de mayo de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 25 de mayo de 2016 y el informe del Colegio de Registradores, de fecha 26 de julio de 2016.

## II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; constitución S. L. telemática (número 90.1), 100 euros; actos de cuantía indeterminada, número 20.1, 6,01 euros; certificación de un asiento, 23.1, 1,50 euros; búsqueda de datos, 24.2, 0,60 euros; depósito de documentos, 25.c, 3,01 euros. Total 117,13 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente solicita se declare la nulidad o anulabilidad de la factura, para que se aplique la cantidad fija de 40 euros establecida en la normativa aplicable (Real Decreto-ley 13/2010, OM 1840/2015, Real Decreto 421/2015) al haber sido creada una sociedad a través de CIRCE y con estatutos-tipo.

El Registrador justifica en su informe no haber aplicado la cantidad fija de 40 euros, porque ni la escritura ni los estatutos se adaptan al formato estandarizado previsto en el Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, normas vigentes al tiempo del otorgamiento y presentación telemática de la escritura de constitución de la sociedad, a cuyo empleo se condiciona el beneficio arancelario reclamado por el recurrente, sin perjuicio de lo cual, y aun debiendo haber sido aplicado el arancel ordinario, se han aplicado los aranceles reducidos, si bien en la cantidad de 100 euros, y no en la mínima establecida por dicha norma.

El informe del Colegio de Registradores coincide con el criterio del Registrador y recuerda que es criterio de este Centro Directivo que los beneficios arancelarios en la constitución de una sociedad por vía telemática están condicionados al estricto cumplimiento del procedimiento establecido, lo que no concurre en este caso. Por ello, considera correcta tanto la aplicación del arancel reducido a 100 euros establecido en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, como los demás conceptos incluidos en la minuta impugnada.

Para la adecuada resolución de este recurso deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

Primera: En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda: El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera: Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposi-

ción final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta: De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015–.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta: Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva

plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la de determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentadas del 13 de septiembre de 2015 en adelante sin haber hecho uso de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015.

Como queda dicho, no cabe aplicar los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco cabe aplicar los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco cabe, en contra de lo que sugiere el informe del Colegio de Registradores y que forma parte de este expediente, aplicar las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como ha quedado dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si no se utiliza el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

Esto es así con independencia de que no se haya utilizado la nueva plataforma telemática por no estar todavía técnicamente habilitada, pues lo cierto es que los beneficios arancelarios se aplican con criterio restrictivo, debiendo justificarse en todo caso el estricto cumplimiento del procedimiento establecido para gozar de tales beneficios, y que no está en manos del registrador determinar a su arbitrio los aranceles aplicables, máxime cuando no es de su incumbencia habilitar la nueva plataforma telemática.

En este caso, en el que el otorgamiento y la presentación de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015, procede rectificar la minuta de honorarios, aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad, sustituyendo en concreto la aplicación de la cantidad fija de 100 euros por la aplicación del número 5 del Arancel según la escala ordinaria, sin perjuicio de los demás

conceptos aplicables, si bien, sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius* prohibida en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en nombre de «New Pulso Energy, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ávila, que deberá ser rectificada en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 11 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 11 de enero de 2017 (2.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre de «Enamorado Cuéllar, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz.

#### HECHOS

##### I

El día 18 de julio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Badajoz por el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el 12 de mayo de 2016, con entrada en el Registro el mismo día, por doña ....., en nombre de «Enamorado Cuéllar, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz, bajo número CIRCE1/2016/24, de fecha 20 de abril de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 13 de mayo de 2016 y el informe del Colegio de Registradores, de fecha 5 de julio de 2016.

##### II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes: constitución S. L. telemática (RDL 13/2010), 100 euros. Total 100 euros.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

La recurrente se limita a manifestar que considera excesiva la minuta porque la inscripción corresponde a una escritura de constitución de una sociedad limitada con estatutos tipo, dando a entender que debe aplicarse el arancel reducido de 40 euros.

El Registrador justifica en su informe no haber aplicado la cantidad fija de 40 euros, porque ni la escritura ni los estatutos se adaptan al modelo y formato estandarizado previstos en el Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que son las normas vigentes al

tiempo del otorgamiento y presentación telemática de la escritura de constitución de la sociedad. En su lugar, considera que es de aplicación el párrafo último del número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles que establece para este supuesto la cantidad de 100 euros.

El informe del Colegio de Registradores coincide con el criterio del Registrador y recuerda que es criterio de este Centro Directivo que los beneficios arancelarios en la constitución de una sociedad por vía telemática están condicionados al estricto cumplimiento del procedimiento establecido, lo que no concurre en este caso. Por ello, considera correcta tanto la aplicación del arancel reducido a 100 euros establecido en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, así como la de otros conceptos (asiento de presentación) que no han sido tenidos en cuenta y ya no pueden añadirse para evitar una *reformatio in peius* no permitida en nuestro ordenamiento.

Para la adecuada resolución de este recurso deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

Primera. En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda. El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera. Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de

cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta. De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015–.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta. Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la de determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentadas del 13 de septiembre de 2015 en adelante sin haber hecho uso de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015.

Como queda dicho, no cabe aplicar los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco cabe aplicar los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado

en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco cabe, en contra de lo que sugiere el informe del Colegio de Registradores y que forma parte de este expediente, aplicar las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como ha quedado dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si no se utiliza el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

Esto es así con independencia de que no se haya utilizado la nueva plataforma telemática por no estar todavía técnicamente habilitada, pues lo cierto es que los beneficios arancelarios se aplican con criterio restrictivo, debiendo justificarse en todo caso el estricto cumplimiento del procedimiento establecido para gozar de tales beneficios, y que no está en manos del registrador determinar a su arbitrio los aranceles aplicables, máxime cuando no es de su incumbencia habilitar la nueva plataforma telemática.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015, procede rectificar la minuta de honorarios, aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius* prohibida en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., en nombre de «Enamorado Cuéllar, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz, que deberá ser rectificada en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 11 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 11 de enero de 2017 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre de «Valadrin, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ourense.

### HECHOS

#### I

El día 12 de julio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Ourense por el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el 30 de marzo de 2016, con entrada en el Registro el 6 de abril, por don ....., en nombre de «Valadrin, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ourense, bajo número CIRCE1/2016/20, de fecha 29 de marzo de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 7 de abril de 2016 y el informe del Colegio de Registradores, de fecha 21 de junio de 2016.

#### II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado

(«BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,010121 euros; constitución S. L. telemática (RDL 13/2010), 100 euros. Total 106,01 euros.

#### Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente solicita que se aplique la cantidad fija de 40 euros dado que la constitución de empresas vía telemática por Real Decreto, como es el caso, se ajusta a la tarifa plana de minutas y, en concreto, a la de 40 euros.

El Registrador justifica en su informe no haber aplicado la cantidad fija de 40 euros, porque los estatutos no se adaptan al modelo previsto en el Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, ni siquiera al modelo vigente hasta la entrada en vigor de dichas normas, y la escritura no se ajusta al modelo estandarizado establecido en las mismas normas, siendo éstas las normas vigentes al tiempo del otorgamiento y presentación telemática de la escritura de constitución de la sociedad, a cuyo empleo se condiciona el beneficio arancelario. En su lugar, considera que es de aplicación al concepto de constitución la cantidad fija de 100 euros por ser éste el arancel general para las sociedades telemáticas de conformidad con lo establecido en el número 2 de la disposición adicional 2.<sup>a</sup> del Real Decreto 421/2015, sin perjuicio de minutar los demás conceptos que sean de aplicación (como es el asiento de presentación minutado en la factura impugnada).

El informe del Colegio de Registradores coincide con el criterio del Registrador y recuerda que es criterio de este Centro Directivo que los beneficios arancelarios en la constitución de una sociedad por vía telemática están condicionados al estricto cumplimiento del procedimiento establecido, lo que no concurre en este caso. Por ello, considera correcta tanto la aplicación del arancel reducido a 100 euros establecido en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, como los demás conceptos incluidos en la minuta impugnada (asiento de presentación).

Para la adecuada resolución de este recurso deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

Primera. En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda. El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera. Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en

formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta. De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015–.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos

para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta. Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la de determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentadas del 13 de septiembre de 2015 en adelante sin haber hecho uso de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015.

Como queda dicho, no cabe aplicar los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco cabe aplicar los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco cabe, en contra de lo que sugiere el informe del Colegio de Registradores y que forma parte de este expediente, aplicar las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como ha quedado dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si no se utiliza el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

Esto es así con independencia de que no se haya utilizado la nueva plataforma telemática por no estar todavía técnicamente habilitada, pues lo cierto es que los beneficios arancelarios se aplican con criterio restrictivo, debiendo justificarse en todo caso el estricto cumplimiento del procedimiento establecido para gozar de tales beneficios, y que no está en manos del registrador determinar a su arbitrio los aranceles aplicables, máxime cuando no es de su incumbencia habilitar la nueva plataforma telemática.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015, procede rectificar la minuta de honorarios, aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius* prohibida en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en nombre de «Valadrin, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ourense, que deberá ser rectificada en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 11 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rota.

## HECHOS

## I

Por escrito de 8 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de abril de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 742/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Rota, por importe de 71,41 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 71,41 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 71,41 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, remitió el preceptivo informe de 5 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de septiembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos

del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente

expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir

nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar

una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los

supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la opera-

ción registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 40.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 20 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 709/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 40, por importe de 109,45 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 109,45 euros por el concepto «Fusión previa». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo

La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 109,45 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don José Ramón Calleja Domingo, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 40, remitió el preceptivo informe de 2 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 19 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

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

lado del recurso a D. José Ramón Calleja Domingo, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 40, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión previa» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión previa» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión previa».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 16 de enero de 2017 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 5 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 706/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

D.<sup>a</sup> Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, remitió el preceptivo informe de 7 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 19 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Cole-

gio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de septiembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-cesión crédito art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, número 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, D. Antonio Ojeda Escobar, número 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, número 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart, número 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión

de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviere una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de

la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el

número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rota.

## HECHOS

## I

Por escrito de 5 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 868/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Rota, por importe de 56,74 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 56,74 euros por el concepto «Fusión bancaria». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 56,74 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, remitió el preceptivo informe de 16 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de mayo de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de septiembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión bancaria» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión bancaria» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses

ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo,

las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financie-

ras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión bancaria».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (5.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 5 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta número de entrada 1210/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6, por importe de 76,45 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 72,12 euros por el concepto «Fusión 611-Can hipot». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 72,12 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Juan José Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, remitió el preceptivo informe de 25 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Juan José Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid

núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de octubre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión 611-Can hipot» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión 611-Can hipot» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015

y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de la entidad «Hipotecaixa, S. A. Sociedad de Crédito Hipotecario». «Caixa d' Estalvis i Pensions de Barcelona», adquirió a título universal la totalidad del patrimonio de aquella mediante escritura de cesión global de patrimonio otorgada ante el Notario de Barcelona don Antonio García Vidal, de fecha 29 de julio de 2005, bajo el número 2489 de protocolo. «Caixa d' Estalvis i Pensions de Barcelona», don Tomás Giménez Duart de 27 de junio de 2011 bajo el número 2617 de protocolo cedió a «Microbank de la Caixa, SAU» los activos y pasivos integrantes de su rama de actividad financiera.

Mediante escritura otorgada en Barcelona el 30 de junio de 2011 ante el Notario don Tomás Giménez Duart, número 2685 de su protocolo, «Criteria Caixa Corp, S. A.» y la entidad «Microbank de la Caixa, SAU» se fusionaron mediante la absorción de la segunda por la primera, quien a su vez adopta la denominación de «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose

que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión 611-Can hipot».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 20 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 1391/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6, por importe de 68,35 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 68,35 euros por el concepto «Fusión 611-Can hipot». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 68,35 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Juan José Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, remitió el preceptivo informe de 10 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 5 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

#### VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Juan José Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de octubre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión 611-Can hipot» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión 611-Can hipot» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación

de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registradas, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controver-

sia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviere una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de

la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el

número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión 611-Can hipot».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (7.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de la sociedad «Piriprom, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de mayo de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Fraga.

## HECHOS

## I

Por escrito de 8 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de febrero de 2016, don ....., en nombre y representación de la sociedad «Piriprom, S. L.», impugna las minutas de honorarios número 2225/2015 y 2226/2015, giradas por el Registro de la Propiedad de Fraga.

En dicho escrito manifiesta su desacuerdo con los siguientes conceptos:

1. Sobre la fijación del valor del suelo de la finca al objeto de su aplicación como base del arancel.

En la minuta correspondiente a la escritura núm. 850 se aprecia que, en los conceptos tercero a séptimo se ha adoptado como valor base para su cálculo un valor del suelo de 360.300 euros o de una cuarta parte de este importe según concepto. Este valor es el que consta consignado en la escritura de permuta de suelo por obra futura núm. 757 de protocolo autorizada en fecha 27 de julio de 2007. Desde el año 2007 en el que se sitúa el pico más alto de la denominada burbuja inmobiliaria, sobra incidir en las pésimas circunstancias que posteriormente a este año atraviesa el sector inmobiliario y su repercusión en la drástica bajada de los precios del suelo.

Atendiendo a que la naturaleza de los actos de la escritura núm. 850 no exigen la constancia del valor del suelo, en los conceptos que a los efectos del cálculo de la minuta por la inscripción registral precisen aplicar el valor del suelo, este valor se ha de fijar «por datos objetivos que consten documentados» conforme expresamente se regula en la norma primera del Real Decreto 1427/1989. Los datos objetivos que constan documentados en la escritura núm. 850 son el valor de la propiedad horizontal (544.278,88 euros) y el valor de la obra nueva (508.187,71 euros), ambos referidos a la superficie de 770,15 m<sup>2</sup> correspondiente al recinto en el que se construye la fase I de la obra. En consecuencia, el valor del suelo correspondiente a esta primera fase constructiva resulta de la resta ente los valores de la propiedad horizontal y de la obra nueva, de lo que se obtiene el valor unitario por metro cuadrado, valor unitario que multiplicado por la superficie del total suelo residencia de la finca (2700,98 m<sup>2</sup>), dato que también consta consignado en la escritura, obtiene el valor actual de este suelo a través de los datos objetivos documentados en la propia escritura núm. 850. Conforme a lo expresado anteriormente se obtiene un valor del suelo de 126.570,51 euros.

2. Duplicidad derivada de la suma de los conceptos 1.º y 2.º de las dos minutas.

Entre los dos conceptos 1.º y 2.º de cada una de las dos minutas se gira una cantidad de 12,020242 euros, cuando el arancel número 1 fija únicamente el importe de 6,010121 euros.

El coste del arancel número 1 cubre tanto el asiento de presentación como la nota que deba ponerse en el título y /o remitirse al notario autorizante electrónicamente para su constancia en la matriz.

3. Duplicidad en la inscripción de las cuestiones relativas al conjunto inmobiliario consignada en los conceptos tercero a séptimo de la minuta derivada de la inscripción de la escritura núm. 850.

Se considera que las cuestiones que se incorporan en la escritura núm. 850 relativas al conjunto inmobiliario presentan duplicidad entre el concepto tercero de la minuta y los conceptos cuarto a séptimo de la misma.

Se parte del hecho concerniente a que en los seis conceptos 10 a 16 de la minuta se han consignado los correspondientes honorarios por cada una de las 6 fincas jurídicamente independientes que resultan de la escritura núm. 850, conceptos estos últimos sobre los que se presta total conformidad.

La inscripción de las cuestiones relativas al conjunto inmobiliario como su desarrollo mediante cuatro fases constructivas de forma que, según consta expresamente en el reverso del folio CN4770505, estas fases se van a ejecutar constructivamente de forma independiente en el marco de un único proceso edificatorio y sobre una finca registral única, la finca registral núm. 389.

En consecuencia se considera que no procede el devengo de ningún otro arancel distinto del 2.1 por inscribir las circunstancias del desarrollo en distintas fases constructivas de la edificación, puesto que la norma novena establece que «las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno».

En consecuencia se considera que los conceptos cuarto a séptimo deben ser suprimidos.

4. Consignación de tres notas de afección en el concepto núm. 16 de la minuta derivada de la inscripción de la escritura núm. 850.

Se considera que en vez de minutar por tres notas de afección, se debe minutar por una única nota de afección por cada título presentado, puesto que los requisitos fiscales se encuentran vinculados con el otorgamiento del título, y la nota se consigna en unidad de acto sobre la inscripción realizada de cada título.

5. Sobre la consignación de 11 notas simples notariales en el concepto núm. 17 de la minuta derivada de la inscripción de la escritura núm. 850.

Se considera que en vez de minutar por 11 notas simples, se debe minutar por una única nota simple por cada escritura en virtud de lo expresamente establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en el que se remite en singular a librar una única nota simple informativa. En esta nota simple informativa que se vincula con el título presentado, al margen de las operaciones que el título contenga y del número de fincas que se expresen en el título, en la única nota simple que, en determinadas ocasiones se debe librar conforme se establece en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en esta nota única vinculada con cada escritura, se harán constar las circunstancias que procedan respecto de todas las fincas y únicamente se devengará el importe de 3,005061 euros.

6. Consignación de tres notas simples notariales en el concepto núm. 19 de la minuta derivada de la inscripción de la escritura núm. 850.

En el concepto núm. 19 de la escritura núm. 850 se ha consignado la cantidad de tres notas simples notariales, y sin embargo en la parte posterior del folio CN4770504 consta que únicamente la nota de fecha 30 de octubre de 2015 incorporada a la matriz es la que ha sido suministrada y obtenida «a requerimiento y cargo de la parte declarante».

No se cuestiona si la registradora ha emitido o no las otras notas dos simples para su remisión a la notaría, lo que se cuestiona es que la minutación de este concepto incide sobre las circunstancias que se encuentran en las relaciones prestacionales particulares entre la notaría y los otorgantes, y, puesto que en la escritura consta expresamente el requerimiento y la asunción del pago de una única nota por parte del otorgante en consecuencia, previa-

mente a la minutación por parte del registro de la propiedad de las otras dos notas simples, se debe de recabar al solicitante de las otras dos notas quien asume el pago de las mismas.

En consecuencia con lo anterior en estas circunstancias en las que expresamente se asume el pago de una única nota, hasta que no conste un pronunciamiento del interesado sobre la asunción de estos gastos en el marco de la relación prestacional con el solicitante de las mismas, y ello no consta acreditado, no procede minutar las otras dos notas solicitadas unilateralmente al margen de la escritura otorgada.

7. Concepto cuarto por cancelación de condición resolutoria de la minuta correspondiente a la inscripción de la escritura núm. 851.

En el cálculo del arancel 3.1 correspondiente a la cancelación de condición resolutoria conlleva la reducción del 5% según Real Decreto-ley 8/2010 con lo que el importe final resultante tras aplicar la referida reducción es de 93,74 euros en vez de la cantidad de 98,678133 que se consigna en la minuta.

## II

Doña M.<sup>a</sup> José Caubet Suanzes, Registradora de la Propiedad de Fraga, remitió el preceptivo informe de 22 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de febrero de 2016.

En dicho informe, manifiesta lo siguiente:

1. Fijación del valor del suelo al objeto de su aplicación como base del arancel.

Conforme a la norma primera del anexo II del Arancel, se debe tomar como base para minutar el valor fiscalmente comprobado, en su defecto, el que las partes declaren en el documento y si no constan dichos valores, se fijará por datos objetivos que estén documentados, citando, a título enunciativo, algunos de los que pueden ser considerados como tales valores objetivos, entre ellos el valor registral de la finca.

En la escritura protocolo 850, no hay valor fiscalmente comprobado. Tampoco hay valor declarado para la totalidad de la finca registral 389, cuya superficie es de 4.418,24 metros cuadrados, sobre la que se constituye el Conjunto Inmobiliario denominado «...» compuesto de cuatro fases denominadas Fase I, Fase II, fase III y fase IV. Únicamente consta el valor declarado de la edificación objeto de la obra nueva que se declara en la Fase I del Conjunto Inmobiliario y el valor declarado de la división horizontal tumbada en seis viviendas unifamiliares adosadas de dicha edificación objeto de la Fase I. Es, por tanto, aplicable a este caso el apartado 2 de la norma primera del anexo II del Arancel.

De todos los medios posibles, subsidiarios de los valores fiscalmente comprobados o declarados, la Registradora utilizó como base el valor registral de la finca tomado de los propios asientos precedentes, sin que pueda el interesado imponer otro al Registrador con el argumento de su desactualización como consecuencia de la crisis económica.

2. Duplicidad en la minutación de presentación telemática.

Conforme doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en una presentación por vía telemática procede minutar:

- 6,010121 euros por el asiento de presentación. Número 1 del Arancel.
- 6,010121 euros por la comunicación de la práctica o de la denegación del asiento de presentación. Número 4.1 e) del arancel (otras certificaciones). Además, si se aporta el documento en soporte papel, procede minutar 6,010121 euros por el concepto «otras certificaciones» por la nota al pie de dicho título. Número 4.1e) del Arancel. En el presente caso,

ambas escrituras protocolos 850 y 851 se presentan telemáticamente el día 30 de octubre de 2015, dando lugar, respectivamente a los asientos 704 y 705 del Diario 67, de modo que procede la minutación por los conceptos indicados de «asiento de presentación telemática», por importe de 6,010121 euros y «notificación telemática presentación» por importe de 6,010121 euros— si bien para éste concepto consta erróneamente expresado el número de arancel aplicado, al no ser el número 1 sino el 4.1 e) por lo que sólo en cuanto a este error material relativo al número de arancel indicado se procederá a rectificar la minuta.

### 3. Duplicidad en la minutación del conjunto inmobiliario.

En el presente caso, en cuanto a la constitución del Conjunto Inmobiliario, supone la inscripción de su constitución en el folio de la finca matriz y la inscripción separada de las fases que lo integran, siendo éstos conceptos distintos, y ello se minuta del modo siguiente: Al número 2.1 del Arancel para la inscripción 7.ª del constitución del conjunto inmobiliario practicada en la finca matriz, registral 389, que es la extensa, y al número 2.2b del Arancel para las inscripciones primeras de cada una de las cuatro fases del conjunto a las que se ha abierto folio registral independiente, registrales 1694, 1695, 1696 y 1697. Estos son los números de Arancel aplicados por la Registradora, de modo que la inscripción del Conjunto Inmobiliario se ha minutado aplicando el número 2.1 del arancel al folio de la finca matriz, registral 389, que recoge la constitución de dicho conjunto y el número 2.2b a la primera inscripción en folios separados de cada una de las fases constitutivas del mismo, que son la fase I, la fase II, la fase III y la fase IV.

4. En cuanto al número de afecciones fiscales minutas, al margen de la inscripción 7.ª de la finca registral 389 se ha extendido una nota de afección fiscal y al margen de la inscripción 1.ª de la finca registral 1694 se han extendido dos notas de afección fiscal, en total tres notas, por las que se ha cobrado por cada una 3,005061 euros, y en total 9,015182 euros, siendo este concepto minutable al número 3.3 del Arancel. Se han minutado bajo el número y concepto expresado en la minuta –3.3 «nota afección»– las notas marginales de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, previstas en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficio al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

### 5. Número de expedición de notas simples minutas.

En el presente caso, se minutan 11 notas simples informativas, correspondientes a las siguientes fincas: finca registral 389, sobre la que se constituye el conjunto inmobiliario; fincas registrales 1694, 1695, 1696 y 1697 que constituyen las fases I, II III y IV que integran el conjunto inmobiliario y a las que se abre folio registral; y fincas 1698, 1699, 1700, 1701, 1702 y 1703, que constituyen los elementos independientes número Uno, Dos, Tres, Cuatro, Cinco y Seis resultantes de la división horizontal tumbada practicada sobre la fase I, y a los que igualmente se abre folio registral. En cada una de estas fincas, el estado registral de las cargas es discordante con el reflejado en el título, como consecuencia de las notas de afección fiscal practicadas sobre las fincas registrales 389 y 1694, que gravan a éstas y asimismo, por procedencia, a las demás registrales, expidiéndose las correspondientes notas simple informativas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis párrafo primero de la Ley Hipotecaria, por lo que la Registradora considera correcta su actuación en la expedición y cobro de las once notas simples informativas indicadas.

### 6. Número de notas simples notariales minutas.

En la minuta se incluyen tres notas simples con información continuada solicitadas tres veces por la Notario autorizante respecto de la finca registral 389 y remitidas a la misma al

amparo del artículo 175 del Reglamento Notarial, aplicando el número de Arancel 4.1 f) y por importe cada nota de 9,015182 euros.

Lo procedente es minutar separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,010121 euros, y como suplidos la cantidad restante, que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax, como establecen las Resoluciones de 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, entre otras. Por tanto, en este concreto punto la Registradora procederá a rectificar formalmente la factura, desglosando los conceptos «nota fax» y «suplidos», que, por un lado refleje la citada cantidad de 6,010121 euros y, por otro, como suplido el gasto de la remisión de dicha información que se estima en 3,005061 euros por cada nota. En el presente caso, la Registradora no cobró a la Notario autorizante nada por la expedición y remisión de las notas simples con información continuada al entender que dicha Notario actúa por cuenta y encargo de su cliente, de modo que, no constando acreditado el pago a la Registradora por parte de la Notario del pago de dichas notas, se ha de considerar correcta la minutación practicada.

7. Cálculo del concepto cancelación de condición resolutoria minutado al número 3.1 del Arancel.

Alega el recurrente que en el cálculo del arancel 3.1 correspondiente a la cancelación de la condición resolutoria conlleva la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010 por lo que el importe final tras aplicar la referida reducción ha de ser de 93,74 euros en vez de 98,678133 euros consignados en la minuta.

La Registradora no entra en la alegación del recurrente sobre la aplicabilidad de la reducción del 5 por ciento al número 3.1 del arancel, dado que en este supuesto no se ha procedido correctamente al no ser el número 3 el número de Arancel aplicable a la operación registral practicada. En nuestro caso, para la cancelación de la condición resolutoria debería haberse aplicado, no el número 3.1 del Arancel sino el número 2, que es el procedente. Dicha cancelación se ha hecho constar por inscripción en la finca matriz, registral 389, y no por nota marginal, y en consecuencia, habiéndose practicado en los libros registrales una inscripción de cancelación y no una nota marginal, no es aplicable el número 3.1 del Arancel relativo a las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos. No obstante dada la prohibición de la *reformatio in peius* no procede rectificar en este punto la minuta, ya que la misma ha sido más beneficiosa para el recurrente.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de marzo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 21 de marzo de 2016 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones en el que la recurrente manifiesta lo siguiente:

1. Sobre la fijación del valor del suelo de la finca al objeto de su aplicación como base del arancel.

Se deja constancia de que en la escritura núm. 850 sí que consta documentado el valor del suelo, concretamente el valor del suelo consta consignado en las dos certificaciones de fecha 29 de octubre de 2015 que obran en el reverso de los folios CN4770525 y CN4770526 de la referida escritura. En las dos certificaciones expedidas en relación con las dos parcelas

catastrales que conforman la finca registral, puede constatarse que figuran expresamente consignadas en concepto de «valor suelo» las respectivas cantidades de 24.044,01 euros y de 15.823,74 euros de forma que de su suma se obtiene un valor del suelo de la finca de un importe de 39.867,75 euros. La utilización de otros medios subsidiarios para fijar el valor del suelo que haya de servir para aplicar el arancel, únicamente tienen cabida cuando el valor no pueda inferirse de los datos consignados por las partes en el correspondiente documento. En consecuencia, conforme queda acreditado, en base a los datos consignados en la escritura, la Registradora dispone tanto de un valor del suelo de la finca de un importe de 39.867,75 que debe ser considerado en primer lugar para aplicar el arancel, así como de los parámetros que le sirven para su obtención, con lo que queda justificada la inadecuada utilización de un valor del año 2007 para la aplicación del arancel que únicamente podría proceder en ausencia de otros datos consignados en la escritura.

2. Sobre la duplicidad derivada de la suma de los conceptos 1.º y 2.º de las dos minutas.

La Registradora reconoce la duplicidad en la consignación del arancel número 1, sin embargo argumenta error en la expresión del arancel manifestando que debe constar el arancel 4.1 e). El arancel 4.1 e) ya consta detallado en el último concepto de cada una de las minutas de las escrituras. En consecuencia, de mantenerse este segundo concepto continuaría existiendo duplicidad en las cargas.

3. Duplicidad en la inscripción de las cuestiones relativas al conjunto inmobiliario consignada en los conceptos tercero a séptimo de la minuta derivada de la inscripción de la escritura núm. 850.

Se incide en que cada una de las seis fincas jurídicamente independientes que resultan de la escritura núm. 850 ya se encuentran minutadas aplicando el arancel 2.2b en los seis conceptos de la 7 minuta que se encuentran en el orden del 10.º al 16.º, y sobre estos últimos seis conceptos ya se manifestó que se presta total conformidad.

La Registradora omite en su informe argumentación sobre el motivo de la impugnación relativo a que se considera que no procede el devengo de ningún otro arancel distinto del 2.1 por inscribir las circunstancias del desarrollo en distintas fases constructivas de la edificación, puesto que la norma novena establece que «las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno».

La inscripción de la circunstancia relativa al planteamiento del desarrollo del conjunto inmobiliario mediante cuatro fases constructivas no se encuentra entre las operaciones que sean de obligatoria inscripción en folio registral independiente, estas operaciones propias del desarrollo de una promoción se encuentran bajo la libre decisión del promotor, de forma que este va ejecutando la edificación de acuerdo a las determinaciones de orden constructivo que vaya adoptando, y sin que estas actuaciones devenguen derechos registrales de cobro.

La Registradora expresa en su informe que ha generado cuatro folios registrales independientes, únicamente se limita a detallar las actuaciones realizadas sin justificación alguna que avale la unilateral generación de cuatro nuevas fincas registrales independientes. Se considera que los conceptos cuarto a séptimo de la minuta deben ser suprimidos puesto que, no se pretende, ni resulta necesario inscribir como fincas registrales independientes las fases constructivas del proceso edificatorio de la promoción.

4. Respecto a las notas de afección minutadas, en el informe de la Registradora se reconoce que en relación con la inscripción de la escritura núm. 850 se han minutado tres notas de afección fiscal. Las dos únicas operaciones que originan tributación se inscriben

en la misma inscripción de la finca núm. 850, por lo que, en consecuencia únicamente habrá que extender una única nota, y ello devenga una única aplicación del arancel por este concepto.

5. Sobre la consignación de 11 notas simples notariales, el informe de la Registradora incide en el mismo artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en el que, vinculando la calificación del título con el estado registral de titularidad o cargas, se remite en singular al libramiento de una única nota simple informativa. Ya se ha manifestado anteriormente, que las únicas fincas registrales independientes que resultan son las correspondientes a las viviendas, con lo que, en cualquier caso, el número de notas simples minutadas es excesivo.

6. Sobre la consignación de 3 notas simple notariales en el concepto núm. 19, si no consta acreditada actuación alguna en relación con estas dos notas simples distintas de la que se asume el pago conforme consta expresado en la escritura, no puede unilateralmente cargarse su importe a alguien que no las ha solicitado, y que tampoco le son útiles, por exceder de la nota simple que sí se asume por haber sido utilizada para la escritura núm. 850.

7. Respecto a la cancelación de la condición resolutoria de la minuta correspondiente a la inscripción de la escritura núm. 851, la suficiencia de la práctica de una nota marginal en relación con las cancelaciones de condiciones resolutorias se encuentra avalado por el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, de forma que esta disposición permite que, en caso de consumarse la adquisición del derecho, el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se haga constar en el Registro de la Propiedad por medio de una nota marginal, en la que, conforme al artículo 56 del Reglamento Hipotecario, se hará constar, entre otros extremos, el documento en cuya virtud se extienda dicha nota.

Se incide que el artículo 23 de la Ley Hipotecaria ni siquiera exige en estos casos la forma solemne o pública para el documento en cuya virtud se extienda la expresada nota marginal, bastando a tal efecto un documento privado o incluso una simple instancia dirigida al Registrador de la Propiedad. Dicha suficiencia ha sido reconocida por la Consulta vinculante de 28 de junio de 2010, de la Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasa y Precios Públicos.

El hecho de que, según manifiesta la Registradora se haya realizado unilateralmente una inscripción de cancelación y no una nota marginal, no otorga ninguna facultad para realizar un cargo superior al que resultaría conforme a la nota marginal que se encuentra legalmente establecida.

En consecuencia nada nuevo se aporta en el informe de la Registradora sobre la obligatoriedad de la reducción del 5% que debía de haberse aplicado.

#### IV

Por Resolución de 17 de mayo de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable al valor del suelo.

#### V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de la sociedad «Piriprom, S. L.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2016, reiterando las alegaciones del escrito inicial.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de julio de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña M.<sup>a</sup> José Caubet Suanzes, Registradora de la Propiedad de Fraga, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de junio de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de junio de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de julio de 2016, la Registradora mantiene y reitera los mismos argumentos ya expuestos en su día en defensa de los conceptos minutados.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de abril de 1980, 16 de noviembre de 1993, 9 y 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 27 de marzo de 2000, 3 de mayo de 2000, 6 de noviembre de 2001, 2 y 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, 2 de agosto de 2012, 26 y 30 de octubre de 2012, 7 y 19 de noviembre de 2012, 17, 20 y 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 12 de febrero de 2013, 1 de marzo de 2013, 17 de abril de 2013, 10 y 12 de junio de 2013, 10 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013, 2 de julio de 2014, 21 de octubre de 2014, 17 de junio de 2015,

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si ha sido correcta la minutación derivada de la inscripción de un conjunto inmobiliario. En concreto en este recurso de apelación se impugnan los conceptos relativos a la propia minutación del conjunto inmobiliario, el número de notas de afección fiscal

minutadas, el número de notas simples emitidas y el número de notas simples notariales y su cuantía.

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

#### Segundo. Minutación del conjunto inmobiliario.

La cuestión relativa a la inscripción de los complejos inmobiliarios en el Registro de la Propiedad ya fue resuelta por esta Dirección General en Resolución de 2 de abril de 1980 que consagró la doctrina del triple folio registral, a saber:

- Un folio para la finca matriz base del complejo inmobiliario donde constarán los elementos comunes, vgr. los estatutos.
- Un folio propio para cada una de las edificaciones o bloques del complejo conectado con el folio general.
- Folio particular para cada piso o local relacionándolo con el de cada bloque.

Por tanto, no se trata de «una prestación cuya solicitud es potestativa para el interesado» ni el Registrador tiene recabar concreción al interesado que solicita la inscripción, sino una forma de articular el régimen especial del conjunto inmobiliario que tiene su respaldo en la propia doctrina del Centro Directivo y que busca lograr la mayor claridad en los asientos registrales.

También las resoluciones de esta Dirección General de 9 de febrero de 1995 y 27 de marzo de 2000, consideraron correcta y necesaria la apertura de folio independiente para el caso de las cuotas de plaza de garaje, por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y debe entenderse superior el interés de la claridad registral, lo que es igualmente aplicable en el presente supuesto. La apertura o no de folios independientes no es una cuestión que decida el interesado ni tampoco el registrador unilateralmente sino que obedece a la necesidad de claridad registral.

Como resulta de artículo 2 de los Estatutos del conjunto inmobiliario, éste estará integrado por todos los edificios en construcción y a construir dentro de cada una de las fases, a las que además se le atribuye una cuota, y cada fase será objeto de una división horizontal tumbada, que en el caso de la fase I se materializa en la misma escritura, dividiéndose en seis viviendas unifamiliares.

Y del examen de los folios registrales aportados al expediente resulta que eso es exactamente lo que se ha reflejado en el Registro: la constitución del complejo inmobiliario sobre la finca matriz (inscripción 7.<sup>a</sup> de la finca 389);

la apertura de folio independiente a cada una de las cuatro fases del complejo (inscripciones 1.<sup>a</sup> de las fincas 1694, 1695, 1696 y 1697) y finalmente la apertura de folio independiente a cada una de las seis viviendas unifamiliares que constituyen los elementos independientes de la propiedad horizontal tumbada declarada sobre la fase I (inscripciones 1.<sup>a</sup> fincas 1698, 1699, 1700, 1701, 1702 y 1703).

Los conceptos impugnados son los contenidos en las líneas 4.<sup>a</sup> a 7.<sup>a</sup> que se corresponden con la apertura de folio independiente a cada fase del complejo inmobiliario sin que esta impugnación pueda ser estimada por cuanto, como se ha visto, se corresponde con la operación registral efectivamente practicada y es conforme con la doctrina del triple folio registral antes referida.

El art. 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

En la factura recurrida se ha minutado la constitución del conjunto inmobiliario aplicando el número 2.1 del arancel, la apertura de folio independiente a cada fase del conjunto aplicando el número 2.2b del mismo arancel y finalmente la apertura de folio independiente a cada vivienda unifamiliar que constituye elemento independiente de la propiedad horizontal tumbada declarada sobre la fase I, aplicando igualmente el número 2.2b del arancel.

Por tanto, no hay duplicidad en la minuta impugnada siendo correcta la actuación de la Registradora y debe confirmarse la Resolución colegial.

### Tercero. Número de notas de afección fiscal.

Respecto a las notas de afección fiscal debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios como ya se ha indicado se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. No es, en consecuencia, este procedimiento adecuado para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Estas notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección

General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, entre otras muchas.

La Hacienda competente, se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no sólo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, sino también por la normativa tributaria, el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que: «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos.».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo. En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador. Así, la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes

al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO. Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos». En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados». La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de 9 Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias (17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (artículo 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones). Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en Resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior. Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fis-

cales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la “Naturaleza y Contenido” del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero». Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011, 16 y 17 de abril de 2013.

En el presente caso, como resulta de la resolución colegial recurrida, se observa en los folios registrales incorporados al expediente, que consta extendida una nota de afección fiscal al margen de la inscripción 7.<sup>a</sup> de la finca registral 389 y dos notas de afección fiscal al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral 1694 y, por tanto, procede la minutación de las tres citadas notas, sin que pueda admitirse la alegación de que se debe minutar una única nota de afección por cada título presentado pues se extenderán y se minutarán tantas notas de afección fiscal como operaciones comprendidas en el título inscribible, incluso las exentas, y cada una se corresponderá con una carta de pago.

#### Cuarto.—Nota simple artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

La expedición de la nota simple por parte del Registrador se basa en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por las distintas operaciones registrales practicadas (constitución del conjunto inmobiliario, afecciones fiscales...). Como bien resulta del informe de la registradora al haberse extendido notas de afección fiscal al margen de las fincas 389 y 1694, de las que proceden el resto de fincas independientes, existe la discordancia de cargas con las reflejadas en el título respecto de las once fincas registrales, la 389 y las fincas 1694 a 1703.

No es posible entender como pretende el recurrente que el empleo del singular por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria implique que sólo cabe minutar una nota simple por cada escritura, pues el Registro de la Propiedad no es un registro de títulos sino que se lleva por fincas, siguiendo el sistema de folio real (artículos 8, 13 y 243 de la Ley Hipotecaria) y por cada finca de las

comprendidas en el título se practicará un asiento y se librára la correspondiente nota simple informativa.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios (*cf.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. La doctrina de este Centro Directivo en esta materia ha sido seguida recientemente por Resoluciones de 2 de agosto de 2012, 26 de octubre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero 2013, 1 marzo 2013, 17 de abril de 2013, 10 de junio de 2013, 12 de junio de 2013, 10 septiembre 2013, 11 de octubre de 2013, 2 de julio de 2014, 21 de octubre de 2014 y 17 de junio de 2015. Como estableció este Centro Directivo en Resolución de 21 de octubre de 2014, «la expedición de una nota simple como consecuencia de una variación de titularidad y cargas en el historial registral es una obligación legal y como tal no cabe renuncia alguna».

#### Quinto.—Nota simple con información continuada.

Respecto a la nota de información continuada, este Centro Directivo en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005, 19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010 y más recientemente en la Resolución de 10 de noviembre de 2015, entre otras, recuerda que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata, por lo tanto, de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

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

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los

Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor, «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

Por otro lado, esta Dirección General tiene declarado en resoluciones como las de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000 o 31 de mayo de 2010, que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros, se han añadido los gastos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente, es minutar separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. Así lo ha señalado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero 2013. Y así admite la registradora que rectificará formalmente la minuta emitida.

Respecto a la justificación de tales gastos, sería admisible la cifra minutada de 3 euros, dada su cuantía sensiblemente inferior a la fijada por Correos para la expedición de burofaxes nacionales, criterio comparativo que con relación a este asunto ya sostuvo el Colegio de Registradores en este sentido, así como también esta Dirección General en Resolución de 20 de diciembre de 2012.

En cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, esta Dirección General tiene establecido en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997, 24 de noviembre de 2011, 31 de mayo de 2010 que «debe acudir para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho— artículo 6d) de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita».

En la misma línea, la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», y continúa afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su Arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador al exigir el pago de dichas notas al recurrente. En este sentido cabe citar también la Resolución de 31 de julio de 2014.

En el caso de la presente resolución resulta del informe de la registradora que se han emitido a solicitud de la notaría autorizante del título inscrito tres notas de información continuada, que no han sido satisfechas por la misma a la registradora y, por tanto, también en este punto debe confirmarse la resolución colegial.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de la sociedad «Piriprom, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de mayo de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (8.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 30 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1093, girada por el Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte, por importe de 71,04 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 71,04 euros por el concepto «Reducción 50% RD 8/2010». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 71,04 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Se dio traslado del recurso a D. Francisco Javier Pérez Velázquez, Registrador de la Propiedad de Boadilla del Monte, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de mayo de 2016, para que en el plazo de diez días hábiles remitiese su informe, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## III

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## IV

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## V

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero

de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Reducción 50% Real Decreto-ley 8/2010» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Reducción 50% Real Decreto-ley 8/2010» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses

ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal-), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financie-

ras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Reducción 50% RD 8/2010».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (9.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 13 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de abril de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/G 969, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3, por importe de 64,70 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 64,70 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc...; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 64,70 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Se dio traslado del recurso a D. Galo Rodríguez Tejada, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de mayo de 2016, para que en el plazo de diez días hábiles remitiese su informe, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## III

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## IV

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## V

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación

de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas

la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación».

lación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en

el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación

tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24

euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (10.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 14.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 12 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.»,

impugna la factura número 588, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 14, por importe de 127,41 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 39,25 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 39,25 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 14, remitió el preceptivo informe de 9 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 14, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de septiembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-cesión crédito art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, número 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, D. Antonio Ojeda Escobar, número 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, número 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart, número 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18

de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso mani-

festaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.

3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente

contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada.

Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades

de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (11.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 11.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 17 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2016/922, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 11, por importe de 58,40 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 58,40 euros por el concepto «Fusión por absorción inscripc. art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y

reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 58,40 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Belén Merino Espinar, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 11, remitió el preceptivo informe de 2 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 19 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María Belén Merino Espinar, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 11, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de septiembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción inscripc. art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción inscripc. art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-

bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de

aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan

precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el

traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régi-

men general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción inscripc. art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 16 de enero de 2017 (12.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rota.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 8 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de abril de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 506/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Rota, por importe de 57,13 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 57,13 euros por el concepto «Fusión bancaria». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 57,13 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, remitió el preceptivo informe de 5 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Cole-

gio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de septiembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión bancaria» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión bancaria» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, número 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, D. Antonio Ojeda Escobar, número 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, número 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart, número 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación

de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controver-

sia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones

que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación

y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendidos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cual-

quier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba

el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión bancaria».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (13.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 4.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consul-

ting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2564/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 4, por importe de 133,39 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 133,39 euros por el concepto «Fusión nueva entidad». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se

hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 133,39 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Nieves Ozámiz Fortis, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 4, remitió el preceptivo informe de 17 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 24 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 6 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña Nieves Ozámiz Fortis, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de octubre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de noviembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión nueva entidad» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la

normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión nueva entidad» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con indepen-

dencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la

realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la

inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro

para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional

segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión nueva entidad».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (14.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 55.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 25 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 993/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 55, por importe de 93,75 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 88,45 euros por el concepto «Fusión art. 611 R. H.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 88,45 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Cristina Iribarren Alonso, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 55, remitió el preceptivo informe de 7 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 20 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

#### VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María Cristina Iribarren Alonso, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 55, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de octubre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de octubre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión art. 611 R. H.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión art. 611 R. H.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación

de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impug-

nada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se

aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación

y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cual-

quier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras —entendidas en el sentido indicado—, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24

euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión art. 611 R. H.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (15.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., Directora Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Málaga, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3.

#### HECHOS

##### I

Por escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de

junio de 2016, don ....., impugna la factura número 1422, girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por importe de 57,34 €.

En dicho escrito impugna el concepto notificación fax asiento diario (4.1 e) por importe de 3,005061 euros, y señala que el artículo 78.3,3.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, regula una serie de partidas que no forman parte de la base imponible del mismo. Éstas, habitualmente denominadas «suplidos», deben cumplir todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Debe tratarse de sumas pagadas en nombre y por cuenta del cliente.
- Este pago debe efectuarse en virtud de mandato expreso, verbal o escrito del cliente.
- Deberán justificar la cuantía efectiva de tales gastos, que se realizará por los medios de prueba admisibles en derecho, por lo que la cantidad de esos gastos debe coincidir exactamente con el importe en que se haya incurrido.

En caso de que esas cantidades no cumplan todos y cada uno de los requisitos expuestos no se podrán considerar como suplidos. La apreciación del cumplimiento es una cuestión de hecho que deberá acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Asimismo, la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, señala que las minutas de los Registradores también expresarán la forma en que se han obtenido los suplidos, si los hubiere.

Por último, la Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto contra la Resolución de 11 de enero de 2011, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resolvió que «... no puede, en modo alguno, quedar a criterio de ningún Registrador el precio del envío de un fax».

## II

Don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de junio de 2016, recogido en la Resolución objeto de apelación y que forma parte del expediente.

## III

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

Con fecha de 12 de julio de 2016 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones del recurrente, recogido en la Resolución objeto del presente recurso de apelación.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., Directora Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Málaga, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2016, en el que manifiesta no estar de acuerdo con la Resolución colegial en cuanto a que desestima la impugnación por extemporaneidad y no resuelve sobre el fondo, por lo que solicita se resuelva la cuestión.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013 y 30 de abril de 2014 y 11 de marzo de 2016, entre otras.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, la correcta minutación realizada por el Registrador con

ocasión de la prórroga de anotación de embargo, en concreto si procede el concepto «notificación fax asiento diario».

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

#### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada con fecha 16 de mayo de 2016 según consta en el sello de entrada que figura en la factura impugnada.

– El escrito de interposición del recurso consta que tuvo salida de la Tesorería General de la Seguridad Social el día 3 de junio de 2016, con entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de junio de 2016.

– El escrito de recurso de apelación recoge textualmente: «Esta Dirección Provincial considera que el recurso fue interpuesto transcurrido el plazo legal de 15 días hábiles que establece el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad».

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

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

normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino que se centra en cuestiones sustantivas tales como determinar la correcta minutación derivada de la prórroga de anotación de embargo, en concreto si corresponde minutar por el concepto «notificación fax asiento diario», y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

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

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 16 de mayo de 2016 y que el recurso tuvo salida desde la Tesorería General de la Seguridad Social el día 3 de junio de 2016, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., Directora Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Málaga, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

## Resolución de 16 de enero de 2017 (16.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 7.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 22 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A9981, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 7, por importe de 119,47 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 119,47 euros por el concepto «Transmisión-Fusión red. 5%». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 119,47 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Juan Ignacio de los Mozos Touya, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 7, remitió el preceptivo informe de 11 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Cole-

gio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Juan Ignacio de los Mozos Touya, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de noviembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión-Fusión red. 5%» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Transmisión-Fusión red. 5%» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Transmisión-Fusión red. 5%».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 16 de enero de 2017 (17.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 30 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2016/A 1356, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27, por importe de 131,63 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 131,63 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 131,63 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, remitió el preceptivo informe de 14 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 28 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

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

lado del recurso a Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de noviembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 16 de enero de 2017 (18.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 30 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2016/A 1354, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27, por importe de 92,64 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 92,64 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 92,64 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, remitió el preceptivo informe de 14 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 28 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de noviembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012,

de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intere-

ses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de cré-

ditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir

nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar

una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los

supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la opera-

ción registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 16 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de enero de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de abril de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 1.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 11 de enero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2016, don ....., impugna la factura/borrador número 2015/D 2644, girada por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 1, por importe de 289,37 €.

En su escrito, el recurrente expone que el pasado día 22 de diciembre de 2015, en la Notaría en San Cristóbal de La Laguna, le fue entregada la documentación relativa a la cancelación de dos hipotecas sobre su propiedad, y pagó la cantidad de 289,37 € en concepto de honorarios registrales.

El día 24 de diciembre, tras una entrevista personal con la titular del Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, para aclaración de la minuta, la Registradora decidió lo siguiente:

Modificar la minuta inicial girada a nombre del recurrente por un importe de 289,37 €, detrayendo de la misma los honorarios relativos a la inscripción de dos fusiones bancarias (la del Grupo Argentaria y la del BBV con Argentaria), y dejando sólo los conceptos relativos a la cancelación de las dos hipotecas, dando un nuevo monto total de 151,59 €.

Emitir una nueva factura a nombre del BBVA por un importe de 137,78 € correspondientes a los honorarios por la inscripción de las dos fusiones bancarias citadas anteriormente. El Registro de la Propiedad no le devolvería esa cantidad, sino que dicha factura debería llevarla él mismo al Banco para que éste se la abonase, lo cual hizo ese mismo día.

Hasta el día de hoy, el BBVA no le ha abonado los 137,78 €, ni tiene constancia de que lo haya hecho al Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 1.

La Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda dice lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros».

Asimismo, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, dice: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

## II

Doña Carmen Rosa Pereira Remón, Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 1, remitió el preceptivo informe de 18 de enero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 10 de febrero de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 21 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de febrero de 2016, el recurrente efectúa alegaciones recogidas en la Resolución objeto del presente recurso.

## IV

Por Resolución de 12 de abril de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de mayo de 2016, al no estar de acuerdo con la Resolución colegial y reiterando las alegaciones expuestas con motivo de la impugnación de la minuta y solicitando la devolución de los honorarios cobrados por inscripción de las dos fusiones bancarias.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña Carmen Rosa Pereira Remón, Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de mayo de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de junio de 2016, la Registradora manifiesta que se reitera en todos los puntos contenidos en su informe de 18 de enero de 2016 emitido con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de

mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016.

El derecho de hipoteca, en ambos casos, figuraba inscrito a favor de la entidad «Banco Hipotecario de España, S. A.». Respecto de las modificaciones estructurales acaecidas en la entidad «Banco Hipotecario de España, S. A.», en 1991 se crea la Banca pública Argenteria, agrupando en ella a los Bancos públicos españoles, entre los que se encontraba «Banco Hipotecario de España, S. A.». Posteriormente, entre 1993 y 1998 se lleva a cabo el proceso de privatización de la entidad. «Banco Bilbao Vizcaya» y «Argenteria» anuncian su proyecto de fusión el 19 de octubre de 1999. El proceso de integración recibe un fuerte impulso cuando, en enero de 2000, se adopta la marca única «BBVA». Finalmente, la integración definitiva concluye en febrero de 2001.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación

de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impug-

nada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se

aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación

y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cual-

quier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre,

por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de abril de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 30 de enero de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 10 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de mayo de 2016, doña ....., empleada de

«Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1393, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por importe de 66,03 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 66,03 euros por el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se

hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 66,03 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, remitió el preceptivo informe de 20 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 4 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Inscrip. previa prest. hipot.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Inscrip. previa prest. hipot.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como

consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso mani-

festaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.

3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente

contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviere una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada.

Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades

de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de enero de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 24 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1500, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por importe de 50,46 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 50,46 euros por el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y

reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 50,46 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, remitió el preceptivo informe de 20 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 4 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Inscrip. previa prest. hipot.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Inscrip. previa prest. hipot.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 30 de enero de 2017 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepona núm. 2.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 10 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1312, girada por el Registro de la Propiedad de Estepona núm. 2, por importe de 251,04 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 82,70 euros por el concepto «Hipoteca subrogación 71,25%». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 82,70 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don José Agustín Peña Romero, Registrador de la Propiedad de Estepona núm. 2, remitió el preceptivo informe de 15 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. José Agustín Peña Romero, Registrador de la Propiedad de Estepona núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero

de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Hipoteca subrogación 71,25%» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Hipoteca subrogación 71,25%» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de trasposos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses

ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal—), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita —pese a lo invocado el recurrente— en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad —no con anterioridad— a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y

que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Hipoteca subrogación 71,25%».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de enero de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 25 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1585, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por importe de 44,61 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 44,61 euros por el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 44,61 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, remitió el preceptivo informe de 6 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 19 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la

Frontera núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Inscrip. previa prest. hipot.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Inscrip. previa prest. hipot.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015

y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de ope-

ración de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la

Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 30 de enero de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 1.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 10 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de junio de 2016, Doña ..... empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1238, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 1, por importe de 51,44 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 51,44 euros por el concepto «Transmisión previa art. 611 R.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito,

reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 51,44 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Óscar Eimil Trasancos, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 1, remitió el preceptivo informe de 22 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 21 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Óscar Eimil Trasancos, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión previa art. 611 R.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Transmisión previa art. 611 R.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otor-

gada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

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

euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de

modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Transmisión previa art. 611 R.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 30 de enero de 2017 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 13.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 31 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de junio de 2016, D.<sup>a</sup> ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 904, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 13, por importe de 193,17 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 58,84 euros por el concepto «Fusión cesión 5% art 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 58,84 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Beatriz Ortega Estero, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 13, remitió el preceptivo informe de 15 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 4 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Doña Beatriz Ortega Estero, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 13, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de noviembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre

de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión cesión 5% art 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión cesión 5% art 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de trasposos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses

ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal—), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita —pese a lo invocado el recurrente— en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad —no con anterioridad— a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y

que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión cesión 5% art 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de enero de 2017 (8.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 1 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de junio de 2016, D.ª ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/J 1792, girada por el Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache, por importe de 303,14 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 169,35 euros por el concepto «Fusión-5% sobre 2.1». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 169,35 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Santiago Molina Illescas, Registrador accidental de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache, remitió el preceptivo informe de 13 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 4 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache, por correo certi-

ficado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre, la Registradora, Doña Julia Cortés Gómez, efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión -5% sobre 2.1» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión -5% sobre 2.1» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario D. Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de ope-

ración de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión –5% sobre 2.1».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta

de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 30 de enero de 2017 (9.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 17 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, D.ª ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 1704/2016, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 106,36 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 106,36 euros por el concepto «Transmisión DH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito,

reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 106,36 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remitió el preceptivo informe de 8 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a D. Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de noviembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión DH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Transmisión DH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-

bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con

posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan

precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviere una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca con-

creta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de opera-

ciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Transmisión DH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 30 de enero de 2017 (10.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mer-

cantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Algeciras núm. 2.

## HECHOS

### I

Por escrito de 12 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 3513, girada por el Registro de la Propiedad de Algeciras núm. 2.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira una cantidad de euros por el concepto «Transmisión de hipoteca». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se gira una cantidad de euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Julio Garrido Requena, Registrador de la Propiedad de Algeciras núm. 2, remitió el preceptivo informe de 13 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 28 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre

de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. Julio Garrido Requena, Registrador de la Propiedad de Algeciras núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de noviembre 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de noviembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión de hipoteca» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Transmisión de hipoteca» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en

reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización,

debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Transmisión de hipoteca».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 30 de enero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 9 de febrero de 2017 (1.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de las sociedades «Pastelería Kai Alde, S. A.» y «Gozotegia Kaku, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Bizkaia.

#### HECHOS

##### I

Con fecha 6 de junio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el mismo día, por don ....., en representación de la sociedad «Pastelería Kai Alde, S. A.» y «Gozotegia Kaku, S. L.», contra sendas minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil de Bizkaia, Serie Legfir, número 2016/14.036 y 2016/14.035, de fecha 1 de junio de 2016, por la legalización de libros contables.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 27 de junio de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 25 de octubre de 2016.

##### II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre sendas minutas de honorarios formuladas por la legalización de libros contables de sendas sociedades mercantiles. Siendo las dos minutas idénticas se admite la impugnación conjunta de ambas minutas.

### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente, aunque alude a la existencia de algún otro error, concretamente sólo muestra su disconformidad con las facturas impugnadas por la incorrecta, a su juicio, aplicación del número 23 del Arancel, que se minuta dos veces por cada libro legalizado, cuando, según su criterio, debe serlo una sola vez, como hasta ahora se venía haciendo.

El Registrador justifica en su informe la conformidad de la factura impugnada con los criterios sentados por este Centro Directivo, el cual ha señalado, en relación con el número 23 del Arancel, que se devenga dos veces por cada libro legalizado por las certificaciones extendidas en cada uno acreditativas de la presentación y de la legalización.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, considera correcta la minuta en el extremo mencionado, así como el desglose de conceptos y números del Arancel aplicados.

Limitado el objeto del recurso a la aplicación del concepto «certificación de un asiento, número 23.1», cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (Resolución de 13 de mayo de 2014), según la cual, con ocasión de la legalización de los libros de los empresarios, han de extenderse en cada libro legalizado dos certificaciones, acreditativas de la extensión del asiento de pre-

sentación y de la práctica de la inscripción de la legalización. Por ello, teniendo en cuenta que el número 23.1 del Arancel se devenga por la certificación de cada asiento, es correcto aplicar este número dos veces por cada libro, una por cada una de las dos certificaciones extendidas en cada libro (Resoluciones de 31 de mayo, 4 y 15 de noviembre de 2013, 13 de mayo de 2014 y 20 de diciembre de 2016).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «Pastelería Kai Alde, S. A.» y «Gozotegia Kaku, S. L.», contra las reseñadas minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil de Bizkaia, que es conforme a derecho.

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

Madrid, 9 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 9 de febrero de 2017 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «A&C Auditorías de Gestión Integral, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

#### **HECHOS**

##### **I**

Con fecha 20 de junio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, a través de la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma de Valencia, el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el 15 de junio de 2016, por don ....., en representación de la sociedad «A&C Auditorías de Gestión Integral, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia número PF/2016/7.920, de fecha 3 de junio de 2016, por la expedición de una nota simple informativa de determinados datos de una sociedad mercantil inscrita.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 27 de junio de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 11 de octubre de 2016.

## II

Tras habersele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

## Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

## Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la expedición de una nota simple informativa de determinados datos de una sociedad mercantil inscrita.

La factura contiene tres números de arancel y conceptos: 22.2, nota simple informativa de un asiento, por importe de 0,601012, en cantidad de 4, que da un total de 2,404048 euros; 24.2, búsqueda de datos, 0,601012 euros; 25.c), depósito de documentos, 3,005061 euros.

## Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente muestra su disconformidad con la aplicación del número 24.2, porque dice que los datos registrales fueron facilitados inequívocamente en el impreso de solicitud, y con la del número 25.c), porque este número se refiere a depósito de documentos de sociedades liquidadas circunstancia que no se da en la expedición de la nota simple solicitada.

El Registrador justifica en su informe la procedencia de la aplicación del número 24.2, búsqueda de datos, porque, como puede comprobarse, en la solicitud de la nota simple no se ha hecho constar dato registral alguno de la

sociedad a que se refiere la nota, y la del número 25.c), por ser de aplicación al depósito de cualquier tipo de documentos, ya que es evidente que el depósito de la instancia solicitando publicidad formal no podía estar contemplada expresamente en la fecha de aprobación de Arancel al haberse introducido la obligación con posterioridad por Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de febrero de 1998.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, considera que es correcta la aplicación del concepto de búsqueda de datos cuando, como en este caso, no se facilitan los datos registrales de la sociedad, así como la del concepto de depósito de documentos por el archivo de la solicitud de publicidad formal impuesto por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de febrero de 1998, ya que es criterio del Centro Directivo que el número 25.c) del Arancel es aplicable en cualquier supuesto de depósito de documentos cuyo archivo y conservación se imponga obligatoriamente al registrador, por analogía con el depósito contemplado expresamente por el indicado número arancelario.

En cuanto al concepto de búsqueda de datos, el número 24.2 del Arancel vigente de los registradores mercantiles establece que se devengará el concepto de busca para manifestaciones, notas simples o certificaciones cuando no se determinen los datos registrales o se expresen con error. En este caso, como resulta de la instancia presentada por el interesado, no se ha facilitado dato registral alguno de la sociedad a que la nota simple había de referirse, por lo cual es correcta la aplicación del número 24.2 del Arancel, que, según el contenido de la nota, podría aplicarse hasta tres veces, una por el Libro de Inscripciones, otra por el Libro Diario y otra por el Índice Central de Incapacitados y Registro Público Concursal (Resoluciones de 8 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 31 de julio de 2015, 13 de julio de 2016 y 2 de diciembre de 2016), si bien en este caso no cabría corregir la minuta en la que sólo se ha aplicado una vez para evitar incurrir en una *reformatio in peius* proscrita de nuestro ordenamiento.

Respecto al depósito de documentos, aun cuando es cierto que el número 25.c) del Arancel se refiere únicamente al supuesto de depósito de documentos de sociedades liquidadas, su aplicación a otros casos está amparada por la previsión arancelaria contenida en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, relativa a la minutación de operaciones no contempladas en el Arancel aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), para las cuales establece que serán de aplicación las reglas correlativas del Arancel de los Registradores Mercantiles. Con este fundamento, este Centro Directivo ha justificado la aplicación del número 25.c) del Arancel al archivo y depósito de la carta de pago del impuesto (Resoluciones de 13 de junio de 2014, 31 de julio de 2014, 15 de noviembre de 2013, 21 de octubre de 2014, 6 de febrero de 2015, 31 de marzo de 2015, 18 de diciembre de 2015), al depósito de la certificación o el documento en cuya virtud se

ha practicado el asiento (artículo 32.1 del Reglamento del Registro Mercantil) (Resoluciones de 27 de marzo de 2012, 25 de septiembre y 19 de noviembre de 2014, 31 de marzo y 31 de julio de 2015), al de cualquier documento complementario del título para practicar la inscripción (Resolución de 18 de diciembre de 2015) y al traslado a soporte informático de los asientos practicados, por analogía, como nueva función y al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria 19.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014, 6 de febrero, 31 de marzo, 31 de julio, 18 y 23 de diciembre de 2015). Las mismas razones justifican la aplicación del número 25.c) del Arancel al depósito de las instancias solicitando publicidad formal que viene ordenado por Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de febrero de 1998, muy posterior al Decreto 757/1973, por el que se aprobó el Arancel, y al Real Decreto 1784/1996, que introduce la referida norma arancelaria transitoria (Resolución de 2 de diciembre de 2016).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «A&C Auditorías de Gestión Integral, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia, que es conforme a derecho.

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

Madrid, 9 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 9 de febrero de 2017 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Hispajuris, A. I. E.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

#### HECHOS

##### I

Con fecha 17 de octubre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso inter-

puesto, mediante escrito de 2 de junio de 2016, por don ....., en representación de «Hispajuris, A. I. E.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid número D/2016/48.096, de fecha 17 de mayo de 2016, con ocasión del despacho de una escritura por la que se elevan a públicos acuerdos de cese y nombramiento de consejeros y distribución de cargos dentro del Consejo de una agrupación de interés económico.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 13 de junio de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 20 de septiembre de 2016.

## II

Tras habersele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura en la que se formalizan acuerdos de cese y nombramiento de consejeros y distribución de cargos dentro del Consejo de Administración de una agrupación de interés económico.

### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente muestra su disconformidad con la factura y en concreto con la aplicación de los números 13.a.1, 20.1 y 24.1 y 24.2, alegando que los números 13 y 20 se han aplicado en número excesivo de veces en relación con los nombramientos efectuados, y que los números 24.1 y 24.2 son improce-

denes puesto que no había solicitado certificación alguna y la búsqueda de datos es operación necesaria para el Registro pero no debería ser facturada.

La Registradora, en su informe, justifica la aplicación del número 13.a.1 en reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que permite aplicar este número del Arancel una vez por cada nombramiento o cese efectuados; acuerda rectificar la del número 20.1 reduciendo a 24 las 42 veces en que se ha aplicado por error; y mantiene la aplicación de los números 24.1 y 24.2 sobre la base de la doctrina que invoca de la misma Dirección General.

El Colegio de Registradores, en su informe, coincide con la registradora en cuanto a la aplicación de los números 13.a.1 y 20.1, éste rectificado, y discrepa en cuanto al número 24.2, que debe ser aplicado 13 veces y no 14 como se ha hecho. Añade que es improcedente la aplicación dos veces del número 24.1 (certificación negativa) pese a la cita que la registradora hace de una Resolución de 21 de septiembre de 2015, porque en dicha resolución no se da explicación alguna de la doble aplicación de este número por la inscripción de un cargo de administrador, siendo doctrina constante la aplicación una sola vez por la certificación contenida en la nota de despacho de la no inclusión de la persona nombrada en el Registro Público Concursal ni en el Índice Central de Incapacitados.

Ante todo, debe advertirse a la Registradora que la minuta debe ser elaborada de forma que pueda venirse en conocimiento exacto de los conceptos y números de arancel tenidos en cuenta, con indicación del número de veces en que cada uno ha sido aplicado, sin que quepa omitir este dato por ser determinante para conocer la conformidad de la minuta con el Arancel (Resolución de 21 de marzo de 2016).

En cuanto al concepto de cargos y facultades, número 13.a.1 del Arancel, es constante la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 7 de marzo de 2012; Resolución de 27 de marzo de 2012; Resolución de 17 de mayo de 2012, Resolución de 18 de diciembre de 2012, Resolución de 30 de mayo de 2013; 31 de julio de 2014; 19 de noviembre de 2014; 17 de junio de 2015; 21 de marzo, 6 de junio y 14 de diciembre de 2016) sobre la aplicación del número 13.a.1 del Arancel de los Registradores Mercantiles:

1.º Debe ser referida, no globalmente al órgano de administración, sino al acuerdo de nombramiento o cese de cada miembro del mismo.

2.º En caso de existir consejo de administración, se aplica tanto al nombramiento o cese de cada consejero como a la asignación o cese de los cargos del consejo, con independencia de que coincidan en la misma persona la condición de miembro y cargo o la de cese y posterior nombramiento.

3.º Se aplica la cantidad fija establecida por el núm. 13.a.1 del Arancel una vez por la inscripción del nombramiento o del cese de cada consejero o administrador y la de la asignación o cese de cada cargo, dentro del consejo –incluido el consejero delegado–, o fuera de él (secretario no consejero).

4.º En relación con el cese, deberá minutarse por el número 13.a.1 cuando haya habido acuerdo expreso de cese, con independencia de la causa, y por el número 19 del Arancel, cuando, sin acuerdo expreso, el cese se produce por caducidad haciéndolo constar registralmente mediante nota al margen de la inscripción del nombramiento.

5.º En los supuestos de reelección, se minuta el nombramiento, pero no el cese, si expresamente no se acuerda, salvo que se haya producido con anterioridad por caducidad, en cuyo caso se aplica al cese el número 19 del Arancel por la nota marginal que lo expresa.

En este caso, se inscriben los acuerdos de cese de doce consejeros, con sus respectivos cargos (presidente, secretario, tesorero y tres vicepresidentes), nombramiento de doce consejeros, designación de seis cargos (presidente, secretario tesorero y tres vicepresidentes), nombramiento de seis miembros de la Comisión Delegada y sus seis cargos (presidente, secretario, tesorero y tres vicepresidentes). Procede, por tanto, minutar el número 13.a.1 del Arancel 48 veces. Es correcta, por tanto, la minuta impugnada porque se ha minutado 47 veces, sin que puede ser rectificada al alza por el principio de la *reformatio in peius*.

Respecto del concepto «actos de cuantía indeterminada, núm. 20.1», es constante la doctrina de este Centro Directivo de que, al inscribir nombramientos de administradores o consejeros, se aplica el número 20.1 del Arancel dos veces por cada persona nombrada: una, por la constancia registral de la inexistencia de incompatibilidad legal declarada por los interesados y otra, por la constancia en el asiento del resultado negativo de la consulta del Registro Público Concursal y del Índice Central de Incapacitados (Resoluciones, entre otras, de 21 abril de 2014, 6 de febrero de 2015, 31 de marzo de 2015, 31 de julio de 2015, 10 de noviembre de 2015, 6 de junio de 2016, 14 de septiembre de 2016). En este caso, procede la minutación veinticuatro veces (dos por cada persona nombrada), y no 42, como reconoce la registradora, que acuerda rectificar la minuta en este extremo.

En cuanto al concepto de «certificación negativa, núm. 24.1», la doctrina de este Centro Directivo considera procedente este concepto por la certificación contenida en la nota de despacho acreditativa de la no inclusión del administrador nombrado en el Registro Público Concursal, una vez por cada administrador o consejero nombrado (Resolución de 16 de noviembre de 2015, 21 de marzo de 2016), aplicándose una sola vez por cada persona nombrada. En contra de lo que, sin duda por error, dijo la Resolución de 21 de septiembre de 2015, es claro que la única certificación negativa emitida es la contenida en la nota de despacho del documento relativa al Registro Público Concursal. En este caso, en que se han nombrado doce personas distintas, procede aplicar el número 24.1 doce veces, y no 58 como sostiene la registradora que podría hacerse (dos por cada persona y cargo) ni 41, como efectivamente se ha hecho. Debe rectificarse, por tanto, la minuta en este extremo.

Respecto del concepto de «búsqueda, núm. 24.2», es doctrina de este Centro Directivo su aplicación por la consulta al Registro Público Concursal e Índice Central de Incapacitados respecto de cada persona nombrada, en este caso doce, además de la búsqueda de datos de la sociedad, cuando sea procedente, como lo es en este caso. Al haberse aplicado catorce veces en la minuta impugnada, debe rectificarse también este extremo.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «HispaJuris, A. I. E.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada en los términos resultantes de los anteriores Fundamentos de Derecho en cuanto a la aplicación de los números 20.1, 24.1 y 24.2.

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

Madrid, 9 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 15 de febrero de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 6.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 15 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, D.ª ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1843, girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 6, por importe de 119,37 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 119,37 euros por el concepto «Fusión a cargo de la entidad Banca». El concepto girado trae causa de la previa transmi-

sión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 119,37 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho

aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don José Pablo Bolado Rodrigo, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 6, remitió el preceptivo informe de 10 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 31 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a D. José Pablo Bolado Rodrigo, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión a cargo de la entidad Banca» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión a cargo de la entidad Banca» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de

los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es

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

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garan-

tizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la

realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la

inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro

para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales ope-

raciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión a cargo de la entidad Banca».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016.

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

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

Madrid, 15 de febrero de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 15 de febrero de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 27 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, D.ª ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1745, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 86,25 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 86,15 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 86,15 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 7 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 28 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a D. Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de

mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien,

si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional

segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de nova-

ción y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación

y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las opera-

ciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o

derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 15 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 15 de febrero de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 28 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, D.ª ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/

borrador número 2016/A 1759, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 86,25 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 86,25 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixa-bank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 86,25 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 2 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a D. Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación,

tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto

de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan

en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 15 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 15 de febrero de 2017 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por Don Diego Suárez Fernández, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Villalón de Campos núm. 2, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña ....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Villalón de Campos núm. 2.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 25 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día, doña ....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta de honorarios número 2016/B 327, girada por el Registro de la Propiedad de Villalón de Campos por importe de 111,85 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que el concepto girado «Fusión» trae causa en la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.» derivada del proceso de reorganización y reestructuración del Grupo La Caixa llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

La Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado primero, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe en favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, se giran 24,04 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca y no es un hecho aislado sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Diego Suárez Fernández, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Villalón de Campos núm. 2, remite informe de 13 de junio de 2016, con entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de junio de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Se dio traslado del informe del Registrador al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de julio de 2016, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

La Resolución fue notificada al recurrente y al Registrador de la Propiedad de Villalón de Campos núm. 2 con fecha 11 de agosto de 2016, según consta en los acuses de recibo incorporados al expediente.

## V

Contra dicha Resolución Don Diego Suárez Fernández, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Villalón de Campos núm. 2, interpuso recurso de apelación con fecha 29 de agosto de 2016 en la Oficina de Correos y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña ....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de septiembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000, 21 de julio de 2000, 15 de octubre de 2001, 19 de marzo de 2004, 20 de septiembre de 2012, 18 de diciembre de 2015, 30 de noviembre de 2015, 22 de enero de 2016 y 11 de mayo de 2016, entre otras.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar si ha sido correcta la minutación, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión de par-

ticipación en dos hipotecas, de transmisiones de activos entre entidades financieras derivadas de las fusiones previas de estas últimas, recogidas en el concepto «Fusión.».

#### Segundo. Plazo de interposición del recurso de apelación.

Como cuestión previa es preciso atender al plazo para la interposición del recurso de apelación.

Conforme al apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 11 de agosto de 2016.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 24 de agosto de 2016, fue presentado en la Oficina de Correos el día 29 de agosto de 2016 y tiene entrada en el Registro General del Colegio de Registradores el día 31 de agosto de 2016 y en el Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. La fecha a tener en consideración, a efectos de presentación del recurso, es la de 29 de agosto de 2016. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo e inadmitirse sin entrar a resolver el fondo del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por Don Diego Suárez Fernández, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Villalón de Campos núm. 2, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016.

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

Madrid, 15 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## **Resolución de 15 de febrero de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don ..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 23 de marzo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de marzo de 2016, don ..... impugna la factura/borrador número 2016/A1 813, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 663,65 €.

En su escrito, el recurrente señala que en la minuta recurrida se han incluido conceptos no previstos reglamentariamente. Particularmente:

- 4E certificación presentación telemática.
- Nota/Certificación otra Copia.
- 2.2 fusión El Monte-Cajasol artículo 6.
- 2.1 Fusión Caixa-Microbank artículo 611.
- 2.1 Fusión Microbank-Criteria Art.
- 3.2 C. Denominación Critería-Caixabank.
- 3.1 Cancelación limitaciones art. 207.

#### II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de 8 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de abril de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

#### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de abril de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, interpuso recurso de apelación el día 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de agosto de 2016 por no estar conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, confirmando la minuta impugnada.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión Caixa-Microbank art. 611» y «Fusión Microbank-Criteria art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión Caixa-Microbank art. 611» y «Fusión Microbank-Criteria art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona». Mediante escritura otorgada en Barcelona el 27 de junio de 2011, ante el Notario Don Tomás Giménez Duart, número 2617 de su protocolo, dicha entidad cedió a «Microbank de la Caixa SAU» todos los activos integrantes de su actividad financiera.

Mediante escritura otorgada en Barcelona el 30 de junio de 2011 ante el Notario, Don Tomás Giménez Duart, número 2685 de su protocolo, «Criteria Caixacorp S. A.» y la entidad «Microbank de la Caixa, SAU» se fusionaron mediante la absorción de la segunda por la primera, quien a su vez adoptó la denominación de «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse

constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión Caixa-Microbank art. 611» y «Fusión Microbank-Criterio art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, 15 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 24 de febrero de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 13 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 956/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, remitió el preceptivo informe de 4 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 21 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016, la Registradora se remite a lo expuesto en su informe con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-cesión crédito art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015

y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de ope-

ración de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 24 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 24 de febrero de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 5 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 717/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, remitió el preceptivo informe de 2 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016, la Registradora se remite a lo expuesto en su informe con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-cesión crédito art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla», entidad que se fusionó en 1990 con la «Caja Provincial de Ahorros de Sevilla» dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se

fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto

citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el

texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los

Registadores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de rees-

tructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de

novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 24 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 24 de febrero de 2017 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 17 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2016/A 2489, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3, por importe de 78,33 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 78,33 euros por el concepto «Art. 611 R. H.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructura-

ción quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 78,33 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, remitió el preceptivo informe de 6 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 28 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de octubre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016, el Registrador se remite a lo expuesto en su informe con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Art. 611 R. H.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Art. 611 R. H.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de la entidad «Banco Zaragozano S. A.», que fue absorbida por «Barclays Bank, S. A. U.» en escritura pública de fusión por absorción otorgada ante el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal el 23 de diciembre de 2003, entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015, por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart ha sido, a su vez, absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto

sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Art. 611 R. H.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 24 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 24 de febrero de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 27 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 987/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, remitió el preceptivo informe de 5 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2016, la Registradora se remite a lo expuesto en su informe con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-cesión crédito art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla», entidad que se fusionó en 1993 con la entidad «Caja de Ahorros de Jerez», dando lugar a la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez». Mediante escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, número 1800 de su protocolo, dicha entidad se fusionó con «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» («Cajasol»). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio

Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de ope-

ración de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta

de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 24 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 24 de febrero de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cáceres núm. 2.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 30 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/B 1767, girada por el Registro de la Propiedad de Cáceres núm. 2, por importe de 295,01 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 68,48 euros por el concepto «Fusión acreedor tracto sucesivo». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito,

reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 68,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Ana Isabel Baltar Martín, Registradora de la Propiedad de Cáceres núm. 2, remitió el preceptivo informe de 13 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Doña Ana Isabel Baltar Martín, Registradora de la Propiedad de Cáceres núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión acreedor tracto sucesivo» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión acreedor tracto sucesivo» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-

bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas cita-

das, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobilia-

rios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendidos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca con-

creta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas

en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión acreedor tracto sucesivo».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 24 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 24 de febrero de 2017 (6.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

## HECHOS

## I

Por escrito de 30 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1832, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 90,05 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 90,05 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 90,05 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 2 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 27 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, con-

forme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que

pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún

anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que

sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el

crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la

garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta

de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 24 de febrero de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 24 de febrero de 2017 (7.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 31.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 15 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2015/4 234397, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 31, por importe de 83,94 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 70,18 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto

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

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 70,18 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Lucía Sagrario Velo Plaza, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 31, remitió el preceptivo informe de 9 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña . . . . ., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Doña Lucía Sagrario Velo Plaza, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 31, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de la entidad «Banco Zaragozano S. A.», que fue absorbida por «Barclays Bank, S. A. U.» en escritura pública de fusión por absorción otorgada ante el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal el 23 de diciembre de 2003, entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015, por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart ha sido, a su vez, absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión

de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviere una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría

oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con

un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016.

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

Madrid, 24 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 24 de febrero de 2017 (8.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 15 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la fac-

tura número de entrada 2016/A1 2175, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 189,51 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 42,32 euros por el concepto «Fusión El Monte-Cajasol». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 42,32 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de 5 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-Cajasol» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión El Monte-Cajasol» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de la entidad «Banco Zaratano, S. A.», que fue absorbida por «Barclays Bank, S. A. U.» en escritura pública de fusión por absorción otorgada ante el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal el 23 de diciembre de 2003, entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015, por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart ha sido, a su vez, absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y

reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

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

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de

modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión El Monte-Cajasol».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016.

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

Madrid, 24 de febrero de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

## Resolución de 14 de marzo de 2017 (1.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Antonio Abella, S. L.», contra la factura número D3/15/2158, expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de A Coruña.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 2 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General de la Gerencia Territorial de Galicia del Ministerio de Justicia el día 2 de septiembre de 2016, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de septiembre de 2016, don ....., en representación de «Antonio Abella, S. L.», presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta número D3/15/2158, de 11 de septiembre de 2015, expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de A Coruña.

En dicho escrito expone el recurrente que con ocasión de la disolución y extinción de la sociedad «Antonio Abella, S. L.» en fecha 11 de septiembre de 2015 abonó minuta de la que aporta justificante. A su juicio, la referida minuta incurre en error material al establecer el arancel 19 que incluye en la misma.

Por ello, el recurrente solicita que se emita factura correcta en los términos expresados.

#### II

Con fecha 14 de septiembre de 2016, fecha de registro de salida de 19 de septiembre de 2016, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de A Coruña y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador Mercantil de A Coruña.

#### III

Mediante escrito que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de octubre de 2016, el Registrador Mercantil de A Coruña, Don Juan Carlos González Nieto, manifiesta que ha aplicado la doctrina de este Centro Directivo en Resolución, entre otras, de 6 de diciembre de 2015, estimando procedente la minutación del núm. 19 del arancel por la cancelación de los asientos vigentes. Al respecto, dicha sociedad cuenta con un historial registral plasmado en 91 asientos, de los cuales 49 estaban vigentes al tiempo de la presentación de la escritura de disolución, circunstancia excepcional que ha impedido materialmente el detalle minucioso en la minuta de honorarios y de lo cual manifiesta que informó al recurrente.

#### IV

El día 5 de octubre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 27 de septiembre de 2016, del Colegio de Registradores de la Propie-

dad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la normativa, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se solicita la revisión de la minuta porque a juicio del recurrente se le ha minutado erróneamente al aplicar el Arancel núm. 19 del Decreto 757/1973, cuestión claramente sustantiva o de concepto. Y así lo dice expresamente el recurrente en la alegación segunda de su escrito, al señalar que «el concepto de la minuta cuya inclusión se estima errónea». Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, desestimarse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

Por tanto, se trata de un recurso de impugnación de honorarios de la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles. Y el plazo para interponer el recurso es el de quince días hábiles siguientes desde la notificación o entrega de la minuta, conforme a la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles; Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Disposición Adicional 8.<sup>a</sup> del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 20 de febrero de 2013, 26 de junio de 2013, 10 de septiembre de 2013, 10 de marzo de 2014, 2 de julio de 2014, 16 de marzo de 2015, 2 de julio de 2015, 6 y 10 de junio de 2016.

### Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

### Segundo. Minuta número D3/15/2158.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del Arancel, en concreto y a juicio del recurrente, la aplicación indebida del Arancel núm. 19 del Decreto 757/1973, de 29 de marzo, en un supuesto de inscripción de escritura de disolución, liquidación y extinción de la sociedad «Antonio Abella, S. L.». Por lo tanto, se trata de una cuestión sustantiva o de concepto. Además, la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998.

En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del Arancel, ya que se trata de un recurso de impugnación de honorarios de la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente y el Registrador, el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso

aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo de un año del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por don ....., en representación de «Antonio Abella, S. L.», contra la minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de A Coruña.

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

Madrid, 14 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 14 de marzo de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santander núm. 4.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 22 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 2016/A 175855, girada por el Registro de la Propiedad de Santander núm. 4, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación

o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Rafael Bans Torres, Registrador de la Propiedad de Santander núm. 4, remitió el preceptivo informe de 25 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registrado-

res de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 18 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Rafael Bans Torres, Registrador de la Propiedad de Santander núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador manifiesta que se remite al informe emitido con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003, por el Notario de Madrid, Don Luis Maiz Cal, número 4778 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank, S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, número 1233 de su protocolo, «Barclays Bank, S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto

citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el

texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los

Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmovi-

liarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016.

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

Madrid, 14 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 14 de marzo de 2017 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 40.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 29 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 1174/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 40, por importe de 186,37 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 175,81 euros por el concepto «Fusión-absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 175,81 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don José Ramón Calleja Domingo, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 40, remitió el preceptivo informe de 16 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don José Ramón Calleja Domingo, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 40, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minuta-ción efectuada en concepto de «Fusión-absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016.

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

Madrid, 14 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 14 de marzo de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 8 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de agosto de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/FM3 1019, girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por importe de 115,50 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 115,50 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 115,50 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Manuel Matas Bendito, Registrador de la Propiedad de San Fernando núm. 1, remitió el preceptivo informe de 7 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Don Manuel Matas Bendito, Registrador de la Propiedad de San Fer-

nando núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de ope-

ración de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016.

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

Madrid, 14 de marzo de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 14 de marzo de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 19 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de julio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número 2222 serie K, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra núm. 2, por importe de 41,25 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 41,25 euros por el concepto «Fusión art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 41,25 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra núm. 2, remitió el preceptivo informe de 16 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 7 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

#### VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de diciembre de 2016, la Registradora manifiesta que se ratifica y reitera en el informe emitido con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017 y 15 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica S. A.» es absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 14 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 14 de marzo de 2017 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 28 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número 233 de la Serie T, girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, por importe de 174,93 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 62,01 euros por el concepto «Art. 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 62,01 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, remitió el preceptivo informe de 26 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de octubre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de

Justicia el día 1 de febrero de 2017. Dicho recurso dio lugar al número de expediente 139/2017-2.2.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Don Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador manifiesta: «En relación al recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.» contra la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de fecha 20 de diciembre de 2016,..., accedo a la devolución de los honorarios solicitada en dicho recurso».

Con fecha de 27 de febrero de 2017 este Centro Directivo se dirige a la recurrente informando del contenido del escrito del Registrador y solicitando que comunicara si deseaba continuar con la tramitación del procedimiento de recurso de apelación de honorarios o si, a la vista de la rectificación efectuada, desistía del mismo.

## VIII

Por escrito de 1 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de marzo de 2017, doña ....., administradora solidaria de «Moner Consulting, S. L.», entidad apoderada de «Caixabank, S. A.», señala:

«Que por medio del presente escrito, venimos a desistir del recurso interpuesto, solicitando se dicte la terminación del procedimiento iniciado y el archivo del mismo. En su virtud, se solicita de la Dirección General: que teniendo por presentado este escrito, se digna a admitirlo y se tenga por realizada la terminación del procedimiento.»

En consecuencia, la recurrente desiste del recurso de apelación, interpuesto contra la Resolución de 20 de diciembre de 2016 aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 21, 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Primero. De acuerdo con el artículo 84.1 de la Ley 39/2015, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 94 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o. cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso de apelación de honorarios fue interpuesto por la recurrente contra la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que se dictó a causa de la impugnación de minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1. Dicha Resolución del Colegio de Registradores desestimó el recurso presentado.

Por lo tanto, conforme a los artículos 84 y 94, a la recurrente le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso de apelación. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurren por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para solicitar el desistimiento del recurso de apelación señalado.

Esta Dirección General ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente 139/2017-2.2, conforme a los artículos 21 y 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Madrid, 14 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 14 de marzo de 2017 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barbate.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 19 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 1612/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Barbate, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión de entidades». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ignacio Rodríguez Morazo, Registrador de la Propiedad de Barbate, remitió el preceptivo informe de 17 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de noviembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 17 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de

Justicia el día 1 de febrero de 2017. Dicho recurso dio lugar al número de expediente 145/2017-2.2.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Don Ignacio Rodríguez Morazo, Registrador de la Propiedad de Barbate, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador manifiesta: «Esta cuestión ha sido ya resuelta por la Dirección General de Registros y del Notariado en varias Resoluciones de fecha quince de febrero último, por lo que procedo a allanarme a la pretensión de la recurrente en su escrito de recurso».

Con fecha de 24 de febrero de 2017 este Centro Directivo se dirige a la recurrente informando del contenido del escrito del Registrador y solicitando que comunicara si deseaba continuar con la tramitación del procedimiento de recurso de apelación de honorarios o si, a la vista de la rectificación efectuada, desistía del mismo.

## VIII

Por escrito de 1 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de marzo de 2017, doña ....., administradora solidaria de «Moner Consulting, S. L.», entidad apoderada de «Caixabank, S. A.», señala:

«Que por medio del presente escrito, venimos a desistir del recurso interpuesto, solicitando se dicte la terminación del procedimiento iniciado y el archivo del mismo. En su virtud, se solicita de la Dirección General: que teniendo por presentado este escrito, se digne a admitirlo y se tenga por realizada la terminación del procedimiento».

En consecuencia, la recurrente desiste del recurso de apelación, interpuesto contra la Resolución de 17 de enero de 2017 aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 21, 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Primero.—De acuerdo con el artículo 84.1 de la Ley 39/2015, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 94 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o. cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo.—Este recurso de apelación de honorarios fue interpuesto por la recurrente contra la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que se dictó a causa de la impugnación de minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1. Dicha Resolución del Colegio de Registradores desestimó el recurso presentado.

Por lo tanto, conforme a los artículos 84 y 94, a la recurrente le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso de apelación. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurren por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para solicitar el desistimiento del recurso de apelación señalado.

Esta Dirección General ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente 145/2017-2.2, conforme a los artículos 21 y 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Madrid, 14 de marzo de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## **Resolución de 21 de marzo de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Técnicas Urbanas del Mediterráneo, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Alacant/Alicante.

### HECHOS

#### I

Con fecha 21 de junio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el mismo día, por don ....., en nombre y representación de «Técnicas Urbanas del Mediterráneo, S. L.», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Alicante, Serie CIRCE, número 2016/174, de fecha 19 de mayo de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 1 de julio de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 8 de noviembre de 2016.

#### II

Tras habersele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

## Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

La minuta contiene tres conceptos: asiento de presentación (6,01 €), constitución S. L. telemática (100 €) y poderes actos previos (24,04 €).

## Tercero. Motivos de impugnación. Extemporaneidad del recurso.

El recurrente sólo muestra disconformidad con la aplicación de la cantidad de 100 € por considerar que es aplicable la cantidad de 40€, prevista en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles.

El Registrador justifica en su informe la aplicación de 100 €, porque en el procedimiento no se ha utilizado el formato estandarizado de escritura previsto en el Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, a cuya utilización está condicionada la aplicación del beneficio de los 40 €.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, sin entrar en el fondo del asunto, señala que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo, ya que ha sido interpuesto una vez transcurrido el plazo de quince días establecido en el apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los recursos de honorarios contra minutas de los registradores mercantiles, y sin que concurren meros errores aritméticos o materiales que justifiquen una revisión de la minuta dentro del año siguiente a su pago previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Acierta el informe del Colegio de registradores. El régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Real Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013, y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue expedida y abonada el día 19 de mayo de 2016 y el recurso tiene entrada en el Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2016, más de un mes después. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días dentro de los cuales debe interponerse el recurso. Por otra parte, el motivo del recurso es la errónea aplicación del arancel 90.1 por importe de 100 €, siendo de aplicación, a juicio del recurrente, el del número 5 del Arancel de los registradores mercantiles de 40 €. Es evidente que el motivo alegado no puede considerarse error aritmético o material, sino un claro error de concepto en cuanto al arancel aplicable al caso, y tampoco se alega incumplimiento de requisitos formales exigibles. No es procedente, por ello, el recurso de revisión regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir por extemporáneo el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Técnicas Urbanas del Mediterráneo, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Alacant/Alicante.

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

Madrid, 21 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 21 de marzo de 2017 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Tecnoverde del Mediterráneo, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Alacant/Alicante.

#### HECHOS

##### I

Con fecha 27 de junio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, Gerencia Territorial de Murcia, el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el 23 de junio de 2016, por don ....., en nombre y representación de «Tecnoverde del Medi-

terráneo, S. L.», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Alicante, Serie CIRCE, número 2016/173, de fecha 19 de mayo de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 12 de julio de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 22 de noviembre de 2016.

## II

Tras habersele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

La minuta contiene tres conceptos: asiento de presentación (6,01 €), constitución S. L. telemática (100 €) y poderes actos previos (24,04 €).

### Tercero. Motivos de impugnación. Extemporaneidad del recurso.

El recurrente, interponiendo el recurso previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario por errores aritméticos o materiales, sólo muestra

disconformidad con la aplicación de la cantidad de 100 € por considerar que es aplicable la cantidad de 40€, prevista en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, ya que dice haber cumplido todos los requisitos previstos en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, debiéndose a problemas técnicos de adaptación de la plataforma CIRCE y el Registro Mercantil.

El registrador justifica en su informe la aplicación de 100 €, porque en el procedimiento no se utilizó el formato estandarizado de escritura previsto en el Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, a cuya utilización está condicionada la aplicación del beneficio de los 40 €.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, sin entrar en el fondo del asunto, señala que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo, ya que ha sido interpuesto una vez transcurrido el plazo de quince días establecido en el apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los recursos de honorarios contra minutas de los registradores mercantiles, y sin que concurren meros errores aritméticos o materiales que justifiquen una revisión de la minuta dentro del año siguiente a su pago previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Acierta el informe del Colegio de Registradores. El régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013, y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue expedida y recibida el día 19 de mayo de 2016 y el recurso tiene entrada en el Ministerio de Justicia el día 27

de junio de 2016, más de un mes después. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso. Por otra parte, el motivo del recurso es la errónea aplicación del arancel 90.1 por importe de 100 €, siendo de aplicación, a juicio del recurrente, el del número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles de 40 €. Es evidente que el motivo alegado no puede considerarse error aritmético o material, sino un claro error de concepto en cuanto al arancel aplicable al caso, y tampoco se alega incumplimiento de requisitos formales exigibles. No es procedente, por ello, el recurso de revisión regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir por extemporáneo el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Tecnoverde del Mediterráneo, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Alacant/Alicante.

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

Madrid, 21 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 21 de marzo de 2017 (3.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Ecofitología Urbana, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Alacant/Alicante.

#### HECHOS

##### I

Con fecha 27 de junio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, Gerencia Territorial de Murcia, el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el 23 de junio de 2016, por don ....., en nombre y representación de «Ecofitología Urbana, S. L.», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Alicante, Serie CIRCE, número 2016/185, de fecha 30 de mayo de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 12 de julio de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 22 de noviembre de 2016.

## II

Tras haberse dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

La minuta contiene tres conceptos: asiento de presentación (6,01 €), constitución S. L. telemática (100 €) y poderes actos previos (24,04 €).

Tercero. Motivos de impugnación. Extemporaneidad del recurso.

El recurrente, interponiendo el recurso previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario por errores aritméticos o materiales, sólo muestra disconformidad con la aplicación de la cantidad de 100 € por considerar que es aplicable la cantidad de 40€, prevista en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, ya que dice haber cumplido todos los requisitos previstos en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, debiéndose a problemas técnicos de adaptación de la plataforma CIRCE y el Registro Mercantil.

El registrador justifica en su informe la aplicación de 100 €, porque en el procedimiento no se utilizó el formato estandarizado de escritura previsto

en el Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, a cuya utilización está condicionada la aplicación del beneficio de los 40 €.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, sin entrar en el fondo del asunto, señala que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo, ya que ha sido interpuesto una vez transcurrido el plazo de quince días establecido en el apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los recursos de honorarios contra minutas de los registradores mercantiles, y sin que concurren meros errores aritméticos o materiales que justifiquen una revisión de la minuta dentro del año siguiente a su pago previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Acierta el informe del Colegio de Registradores. El régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cf.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013, y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue expedida y recibida el día 30 de mayo de 2016 y el recurso tiene entrada en el Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2016, más de un mes después. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso. Por otra parte, el motivo del recurso es la errónea aplicación del arancel 90.1 por importe de 100 €, siendo de aplicación, a juicio del recurrente, el del número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles de 40 €. Es evidente que el motivo alegado no puede considerarse error aritmético o material, sino un claro error de concepto en cuanto al arancel aplicable al caso, y tampoco se alega incumplimiento de requisitos formales exigibles. No es pro-

cedente, por ello, el recurso de revisión regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir por extemporáneo el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Ecofitología Urbana, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Alacant/Alicante.

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

Madrid, 21 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 27 de marzo de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de febrero de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 15.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 10 de diciembre de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de diciembre de 2015, don ....., impugna la minuta de honorarios número 4636/2015, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 15, por importe de 1.257,06 €.

En su escrito el recurrente afirma que la minuta no es correcta al tratarse de una modificación de los estatutos que obedece a un acuerdo de la Junta de Propietarios relativo a la prohibición de las actividades turísticas en todos los pisos de la comunidad, salvo el primero que estaba ya destinado a dicho fin.

##### **II**

Doña María José Sanz Cano, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 15, remitió el preceptivo informe de 29 de diciembre de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de enero de 2016.

En su informe se remite al criterio utilizado en las resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, así como de la Dirección General de los Registros y el Notariado que asimilan al supuesto de modificación de los estatutos posterior a la constitución del régimen de propiedad horizontal a una modificación del título constitutivo siendo de aplicación el apartado 2.1 y no el 2.7 de las normas arancelarias.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de enero de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 9 de febrero de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación con fecha 27 de febrero de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de febrero de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de marzo de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María José Sanz Cano, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 15, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de marzo de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de marzo de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículos 5, 9 y 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; artículo 8.4.º2.º de la Ley hipotecaria, en redacción dada por la Ley 49/1960 citada; artículo 36.2 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2003, 18 de septiembre de 2009, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011 y 22 de agosto de 2012.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar el modo de minutar una modificación de los estatutos ya inscritos de una propiedad horizontal, consistente en la introducción de una nueva regla particular.

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

### Segundo. Aplicación del número 2.1 del Arancel. Fondo del asunto.

Conviene tener presente la tesis sostenida por el Colegio de Registradores y la Dirección General de los Registros y el Notariado en casos similares, analizando como ejemplo la Resolución de 22 de agosto de 2012, en la que esta Dirección General trataba un supuesto de modificación estatutaria en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, y modificaba el criterio mantenido hasta ese momento en resoluciones como la de 28 de noviembre de 2011.

En la minuta girada por el Registrador en el recurso que dio origen a la citada Resolución de 22 de agosto de 2012 se aplicaba el número 2.7 del

Arancel sobre una base del total valor de la propiedad horizontal. El número 2.7 del Arancel dispone:

«En la inscripción del régimen de propiedad horizontal o de cualquier otro sistema de comunidad, no constituirá concepto minutable la existencia de estatutos o reglas especiales que configuren dicho régimen.

No obstante, cuando los estatutos o reglas especiales del régimen de propiedad horizontal o de comunidad se establecieren con posterioridad a la inscripción del título constitutivo de dicho régimen, se percibirán los derechos del número 2 de este arancel, reducidos en un 70% de su importe y sobre la base de la suma de los valores de los elementos a que la modificación afecte.»

El Colegio de Registradores, en Acuerdo de fecha 11 de enero de 2011 sostiene que debe aplicarse el número 2.1 del Arancel, sobre una base del total valor de la propiedad horizontal; entendiéndose que se produce una modificación de título constitutivo y que no es aplicable el número 2.7 por referirse a otro supuesto distinto. Y así lo sostiene también este Centro Directivo.

La Resolución de 18 de septiembre de 2009 señala:

«Primero.—El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la presentación de una escritura de elevación a público de un acuerdo de la Junta de Propietarios de un edificio por el que un elemento común destinado al uso exclusivo de un elemento de la propiedad horizontal pasa a ser de uso común de todos los propietarios, modificándose en consecuencia la cláusula primera de los estatutos sociales.

Segundo.—La afirmación del recurrente de que la modificación operada, al pasar un elemento común, destinado a uso exclusivo de un elemento de la propiedad horizontal, a ser de uso común de todos los propietarios no supone una modificación física o estructural de la finca y, por lo tanto, no implica modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, no puede mantenerse.

Por el contrario, no hay duda de que tal acuerdo supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, en concreto en un elemento común y estatutos (art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Esta modificación se refleja en el folio de la finca matriz y se minuta conforme al número 2.1 del Arancel sobre la base del valor declarado de la propiedad horizontal, según tiene declarado esta Dirección General en Resolución de 23-07-2003.

No es aplicable el número 2,7 del Arancel por referirse a otro supuesto distinto, el establecimiento de estatutos o reglas de comunidad con posterioridad a la inscripción del título constitutivo del régimen. El número 2.7 del Arancel exceptúa de su cobro los estatutos cuando su inscripción es simultánea a la del régimen de propiedad horizontal, porque están configurando dicho régimen especial que se inscribe, y se considera que es una consecuencia lógica, aunque no necesaria, de dicho régimen. Partiendo de esta premisa conviene equiparar al supuesto de constitución de una propiedad horizontal todos aquéllos en que se hace una modificación del título constitutivo, de manera

que afecte a la totalidad del mismo, como ocurre en el caso objeto del presente recurso.

En este caso se ha minutado el concepto modificación de la división horizontal por el total valor de la misma, sin que se haya procedido a cobrar cantidad adicional alguna por la correlativa modificación estatutaria, quedando este concepto englobado en el anterior, como señala el Registrador en el informe remitido a la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

La actuación del Registrador ha sido por lo tanto correcta debiendo únicamente subsanarse, como indica la Resolución del Colegio de Registradores, el error material cometido en la aplicación del Arancel al corresponder el número 2.1 y no el 2.6 sin que la cuantía de la minuta varíe.»

En este caso el fondo del asunto consiste en determinar únicamente la base aplicable para el cálculo de los honorarios devengados por la modificación estatutaria en un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Así el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel».

Dicho lo cual; para resolver el presente caso se debe entrar en el análisis de la determinación de la base aplicable. Así la norma primera del anexo II del Arancel dispone: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlos la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada».

Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011 que dicha norma primera establece un orden de prelación para aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado y, sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En el presente caso, no constan en los documentos incorporados al expediente ningún valor fiscalmente comprobado de la operación ni un valor declarado por las partes intervinientes. Consecuentemente habría que acudir a valores objetivos. Así ha procedido el Registrador acudiendo al valor de una de las fincas en relación a la cuota que ostentan respecto de los demás pisos incluidos en la propiedad horizontal y usando una regla de tres para averiguar

el valor del edificio en su conjunto. Este, que podría haber sido un criterio válido, decae en el presente caso cuando hay otros valores objetivos más sencillos y directos cual sería el que conste en el folio de la finca matriz. Este criterio ya vino recogido en una Resolución dictada por el Colegio de Registradores el 27 de septiembre de 2011 que afectó al mismo inmueble y al mismo Registrador y con el que se aprecia una identidad de razón más que evidente. La base que dicha resolución recogió como criterio y que es el valor que fue atribuido al régimen de propiedad horizontal (1.755.850 euros) es la que debe tomarse como base, no siendo necesario acudir a otros valores objetivos, eliminando, en consecuencia, la base tomada de 4.383.062,94 que debe sustituirse por la anterior.

Por tanto, debe corregirse la base de la factura impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de febrero de 2016.

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

Madrid, 27 de marzo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 6 de abril de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Cafetería Play&Coffee, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

#### HECHOS

##### I

Con fecha 24 de marzo de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por vía electrónica el mismo día, mediante escrito de igual fecha, por don ....., en representación de «Cafetería Play&Coffee, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo

número CIRCE/2016/741, de fecha 21 de marzo de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe el Registrador de fecha 11 de abril de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 14 de junio de 2016.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: constitución S. L. telemática reducido (Real Decreto-ley 13/2010), 40 euros; asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; facultación, número 13.b.1, 24,04 euros, Total 70,05 euros.

### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente se limita a manifestar que el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, en su artículo 5 letra c) especifica un arancel de 40 euros y sin embargo, en la factura se aplican además los conceptos de asiento de presentación y «facultación» por importe de 6,01 euros y 24,04 euros, respectivamente.

El Registrador invoca la falta de representación del recurrente, pese a lo cual expone los argumentos que justifican la procedencia de los números arancelarios recurridos. En aplicación del número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, que desarrolla el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, invocado por el recurrente, ha consignado la cantidad de 40 euros por la inscripción de la constitución de la sociedad, pero entiende que dicha cantidad sólo se refiere a la inscripción misma y no excluye la aplicación de otros números y conceptos no incluidos en la inscripción de la constitución misma, tal como lo tiene declarado esta Dirección General (Resoluciones de 14 de octubre de 2015 y 23 de noviembre de 2015). En este caso, considera justificada la aplicación del número 1 por el asiento de presentación y la del número 13.b.1 por la inscripción de las facultades concedidas al órgano de administración para el periodo previo a la inscripción.

El informe del Colegio de Registradores, tras hacer referencia a la falta de acreditación de la representación del recurrente, en cuanto al fondo del asunto, recuerda que es criterio de este Centro Directivo que los beneficios arancelarios en la constitución de una sociedad por vía telemática, como es la aplicación de una cantidad fija (en este caso, 40 euros), debe ser referida a la inscripción de la constitución, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes, como son el asiento de presentación (número 1 del Arancel), la calificación desfavorable (número 2 del Arancel) o la inscripción de las facultades otorgadas al órgano de administración para actuar en nombre de la sociedad antes de que se practique la inscripción de la constitución de la sociedad. La factura es, por tanto, correcta en cuanto a la aplicación de los dos conceptos impugnados, presentación y facultación.

En cuanto a la falta de acreditación de la representación del recurrente, que hubiera dado lugar a la inadmisión del recurso, debe obviarse, por cuanto debería haber dado lugar a la solicitud por parte del registrador de la presentación de los documentos pertinentes. No habiéndolo hecho así y, dado que el registrador ha considerado conveniente la justificación de la minuta rebatiendo la pretensión de aquél, procede entrar en el examen del fondo.

La única cuestión debatida es la aplicabilidad de los conceptos de asiento de presentación y facultación, dado que el recurrente considera que los beneficios arancelarios establecidos para la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática CIRCE, como ocurre en

este caso, debe limitarse a la cantidad de cuarenta euros por todos los conceptos. Dicha cuestión, única sometida al recurso, ha de resolverse en sentido negativo respecto a la pretensión del recurrente. Como tiene declarado este Centro Directivo la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, al que remite la disposición adicional segunda del Real Decreto 421/2015, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción misma de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015). También resulta conforme a Derecho la aplicación del número 13.b.1 del Arancel por la inscripción de las facultades otorgadas voluntariamente por los socios al órgano de administración para el período previo a la inscripción de la constitución, facultades que no resultan imprescindible y son fruto, exclusivamente, de la voluntad de los socios (por todas, Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Cafetería Play&Coffee, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

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

Madrid, 6 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 6 de abril de 2017 (2.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «Spacio Infinito Studio, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Sevilla.

#### **HECHOS**

##### **I**

Con fecha 27 de mayo de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por correo administrativo el 25 de mayo de 2016, mediante

escrito de fecha 18 de mayo, por doña ....., en representación de «Spacio Infinito Studio, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Sevilla, bajo número CIRCE1/2016/236, de fecha 18 de abril de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe el Registrador de fecha 8 de junio de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 29 de noviembre de 2016.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

## Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,010121 euros; autorización órgano, número 13. B.1, 24,040484 euros; depósito de documentos (digitalización), número 25. C. E., 3,005061 euros; constitución S. L. telemática (RDL 13/2010), 100 euros; Total 133,06 euros.

## Tercero. Motivos de impugnación.

La recurrente se limita a manifestar que la cantidad de derechos no se adecúa al Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que en su artículo 5 dos c) establece un arancel fijo de 40 euros.

El Registrador en su informe, tras aludir a la posible extemporaneidad del recurso, considera que no se cumplen todos los requisitos establecidos en la normativa vigente para disfrutar de los beneficios arancelarios super reducidos (cantidad fija de cuarenta euros) en la inscripción de la constitución de sociedades por el procedimiento telemático, en particular la utilización del formato estandarizado de escritura y la incorporación íntegra y exacta de los estatutos-tipo, por lo que considera de aplicación la cantidad fija de cien euros (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015, Orden JUS/1840/2015, apartado 5.1.g Real Decreto-ley 13/2010). Además, entiende justificados los demás conceptos aplicados en la minuta impugnada porque, conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, son independientes de la inscripción de la constitución misma a la que se aplica la cantidad fija expresada.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, se ocupa en primer término de la posible extemporaneidad del recurso y considera que, aun cuando el recurso fue interpuesto fuera del plazo ordinario aplicable, esto es, quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación o entrega de la factura, en este caso, dado que la minuta contiene al pie una referencia errónea al plazo de un mes para la interposición del recurso, que sí se ha respetado, no cabe inadmitirlo como extemporáneo. En cuanto al fondo del asunto, entiende, por un lado, que no son aplicables en este caso los beneficios arancelarios establecidos en la normativa vigente para la inscripción de la constitución vía CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada, por no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos, ni tampoco los previstos en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles que, de conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y de Notariado, no es aplicable al haber desaparecido su presupuesto legal y fáctico, el procedimiento telemático anterior, que quedó sin vigencia a partir del 13 de septiembre de 2015. No es, por ello, aplicable la cantidad fija de cien euros, como ha hecho el Registrador, sino la que resulte de aplicar el arancel ordinario. Por

otro lado, indica que, por aplicarse el arancel ordinario y porque la cantidad fija arancelaria que, en su caso, fuese aplicable se refiere sólo a la inscripción de la constitución de la sociedad, es correcta la minuta en cuanto a la aplicación de conceptos complementarios, como son el asiento de presentación, la inscripción de la autorización al órgano de administración para el período anterior a la inscripción de la sociedad y el de depósito de documentos por razón de la digitalización de la inscripción practicada.

Son tres las cuestiones que se plantean en este recurso: su posible extemporaneidad, aplicabilidad de las reducciones arancelarias a la inscripción de la constitución de la sociedad y la procedencia de aplicar otros conceptos complementarios.

Posible extemporaneidad del recurso. Los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Real Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de 15 días hábiles computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013 y 21 marzo 2016).

Sin embargo, si, como ocurre en este caso, la factura, al indicar los recursos posibles contra la minuta, expresa, por error, que el plazo es de un mes, no cabe considerar extemporáneo el recurso interpuesto fuera del plazo de los quince días hábiles pero dentro del mes siguiente a la notificación o entrega de la minuta. (Resoluciones de 20 de marzo de 2013 y 30 de mayo de 2013).

Aplicabilidad de las reducciones arancelarias a la inscripción de la constitución de la sociedad. Para la adecuada resolución del recurso en esta cuestión deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias.

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.–De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes, al disponer:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015–.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igual-

mente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.–Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho

condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso en su integridad de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implicaba la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, circunstancia que concurren en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe aplicar los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco cabe aplicar los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende la recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales, sin que pueda producirse un incremento de las cantidades a percibir, para no dar lugar la proscrita *reformatio in peius*.

Procedencia de aplicar otros conceptos complementarios. En la minuta impugnada se consignan, además de los honorarios correspondientes a la inscripción de la constitución de la sociedad, los conceptos de asiento de presentación, autorización al órgano de administración y depósito de documentos.

Debe declararse correcta la aplicación de tales conceptos. Aun en el caso del procedimiento telemático con beneficios arancelarios, como tiene declarado este Centro Directivo, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, al que remite la disposición adicional segunda del Real Decreto 421/2015, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción misma de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015). También resulta conforme a Derecho la aplicación del número 13.b.1 del Arancel por la inscripción de las facultades otorgadas voluntariamente por los socios al órgano de administración para el periodo previo a la inscripción de la constitución, facultades que no resultan imprescindible y son fruto, exclusivamente, de la voluntad de los socios, y el de depósito de documentos por la digitalización de la inscripción practicada. Con mayor motivo, es procedente aplicar estos conceptos si, como queda dicho, la inscripción de la constitución queda sometida al régimen arancelario ordinario.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «Spacio Infinito Studio, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Sevilla, que deberá ser rectificada en los términos expresados, es decir, aplicando el régimen arancelario ordinario, con los conceptos habituales, entre los que se encontrarán los ya aplicados, sin que pueda producirse un incremento de la cantidad a percibir, para dar lugar a una *reformatio in peius*.

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

Madrid, 6 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 6 de abril de 2017 (3.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Inverproject Export, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

## HECHOS

## I

Con fecha 26 de enero de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, mediante escrito de 30 de septiembre de 2016, por don ....., en representación de «Inverproject Export, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número CIRCE/2016/1506, de fecha 21 de junio de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe el Registrador de fecha 29 de noviembre de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 17 de enero de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,010121 euros; poderes a un solo apoderado, número 13.b.1, 24,040484 euros; constitución S. L. telemática reducido (RDL 13/2010), 40 euros. Total 70,05 euros.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente se limita a manifestar que, «aun no conociendo en detalle la forma de minutar los Registros» considera que la cantidad es excesiva por no ajustarse «a lo establecido por el programa PAE y CIRCE» y no acogerse a la normativa aplicable por CIRCE y PAE, solicitando la devolución del exceso cobrado en relación con la cantidad correcta (48,40 euros según sus cálculos) y la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados. Hace referencia en su escrito a no haber tenido conocimiento de la factura que impugna, dado que se realizó el cargo en cuenta por el importe correspondiente sin acompañar aquélla.

El Registrador indica en su informe que el recurso se presentó fuera de plazo, por lo que no debe ser admitido; que en la minuta impugnada se aplicó la cantidad fija de 40 euros establecida en la normativa invocada por el recurrente, aun cuando no concurrían todos los requisitos necesarios para ello al no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos, si bien reconoce que, de acuerdo con la reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no sería aplicable la cantidad reducida de 40 euros, sino la que resultara de aplicar el Arancel ordinario (Resolución de 14 de septiembre de 2016), lo que redundaría en perjuicio del recurrente; que se han añadido los conceptos de asiento de presentación e inscripción de la facultación al órgano de administración para ejercer sus facultades antes de la inscripción de la sociedad, por ser conceptos procedentes según reiterada doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 14 de octubre de 2015 y 23 de noviembre de 2015).

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo y, a tal efecto, hace constar, en primer término, que en el procedimiento de constitución telemática vía CIRCE la factura es remitida por la misma vía a dicho organismo, que es quien se encarga de la tramitación, habiendo corroborado el Registro Mercantil de Madrid que

se efectuó en este caso el envío correspondiente; en segundo lugar, señala que, teniendo en cuenta que la factura fue remitida y cargada en cuenta del interesado con fecha 21 de junio de 2016, y habiendo tenido entrada el recurso en el Colegio de Registradores el día 5 de octubre de 2016, había transcurrido con creces el plazo de interposición del recurso (15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura), sin que quepa aplicar el plazo de un año del recurso de revisión por no basarse el recurso de errores materiales o defectos de forma (artículo 619 Reglamento Hipotecario).

Sin entrar en el fondo del asunto, conformidad de la factura con la normativa aplicable, lo que procedería declarar si se entrara en él (*cfr.* Resoluciones de 14 de octubre de 2015, 23 de noviembre de 2015 y 20 de diciembre de 2016, entre otras), lo cierto es que el recurso no debe ser admitido por resultar extemporáneo.

En efecto, el régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Real Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013 y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue notificada y abonada, mediante cargo en cuenta bancaria, el día 21 de junio de 2016 y el recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 5 de octubre de 2016, mediante escrito de fecha 30 de septiembre de 2016. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso. No es aplicable el plazo extraordinario de un año establecido para el recurso de revisión (*cfr.* art. 619 del Reglamento Hipotecario), ya que el motivo del recurso es la errónea aplicación de dos conceptos arancelarios (presentación e inscripción de poder), motivo que no puede considerarse error aritmético o

material, sino un claro error de concepto en cuanto al arancel aplicable al caso, y tampoco se alega incumplimiento de requisitos formales exigibles.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Inverproject Export, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

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

Madrid, 6 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 7 de abril de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Iniciativas Patrimoniales Macaos, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 13 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de mayo de 2016, don ....., en nombre y representación de «Iniciativas Patrimoniales Macaos, S. L.», impugna la minuta de honorarios número 2478, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por importe de 503,52 €.

En su escrito el recurrente alega que no se le aplicó la reducción del 30% que corresponde por minutación fuera de plazo y que la cancelación de embargos administrativos debería llevar la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas.

Asimismo, señala que no ha sido correcta la base para la minutación de la subrogación de hipoteca, ni las comunicaciones y notas que resultan de la minuta (nota simple informativa, nota de afectación fiscal, nota de código registral único y comunicaciones derivadas de la presentación telemática) y tampoco lo cobrado en concepto de suplidos. Además entiende que el formato para la emisión de la factura (preminuta) no es el regular.

## II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de 6 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de junio de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

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

Con fecha 1 de julio de 2016 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones del recurrente.

## IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al importe minutado por concepto de suplidos.

## V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Iniciativas Patrimoniales Macaos, S. L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de septiembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma en cuanto a los conceptos que desestimó el Colegio de Registradores.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha 5 de octubre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de octubre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1992, 18 de julio de 1997, 16 de marzo de 2001, 23 de febrero de 2002, 7 de mayo de 2002, 24 de marzo de 2008, 21 de julio de 2009, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de enero de 2011, 13 de octubre de 2011, 21 de enero de 2015 y 13 de mayo de 2015.

### Primero. Objeto.

Teniendo en cuenta el allanamiento del Registrador en materia de suplidos y que, aún a pesar de que en el recurso ante el Colegio de Registradores fueron objeto de impugnación más conceptos, en el recurso únicamente se hace referencia a los siguientes conceptos minutables: 1- la base a aplicar en el caso de subrogación de hipoteca, 2- si cabe la aplicación de las bonificaciones previstas para las Administraciones Públicas en el caso de cancelación de varios embargos administrativos. Además, alega el recurrente que debió aplicársele la reducción de aranceles por despacho fuera de plazo y que el formato de la factura no es, a su juicio, el correspondiente a una factura definitiva.

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

### Segundo. Base de la subrogación de la hipoteca.

El artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel». Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado señala en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992, 10 de enero de 2011, 21 de enero de 2015 que «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas». En el presente caso supone la inscripción de la adjudicación del dominio de una finca por título de compra, subrogación de la hipoteca que grava la finca adjudicada y cancelación de las anotaciones de embargo letras A, B y C.

La posibilidad de minutar la subrogación de hipoteca ha sido abordada en varias resoluciones de este Centro Directivo. Así la Resolución de 2 de julio de 2014 entiende que es un concepto minutable independiente, dado el indudable alcance real que tiene el cambio de deudor en el crédito hipotecario. Dicha modificación se pone de manifiesto, sobre todo, en el momento de la ejecución, pues el acreedor puede beneficiarse de ella al ver incrementadas las vías para realizar su derecho en caso de falta de pago de la deuda garantizada y así, podrá ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados, la acción personal contra el vendedor y la acción real contra el comprador que, tras su declaración de asumir la deuda, no podrá oponerse a ella por la doctrina de los actos propios (además de lo establecido en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria).

En cuanto a la base minutable, se tendrá por tal el importe total de responsabilidad hipotecaria de la finca (principal, intereses y costas) con la reducción al 75% prevista para los préstamos hipotecarios. Por cuanto que el valor de la hipoteca viene definido con el importe de la suma de responsabilidades a que por todos los conceptos, se extiende la garantía ya que lo que se inscribe no es contrato de préstamo, sino el derecho real de hipoteca que asegura el cumplimiento de la obligación principal; y si bien la hipoteca es un derecho accesorio de ésta, no puede confundirse obligación garantizada – préstamo, con la garantía establecida – hipoteca, ni por tanto, identificar el importe de la obligación principal con el importe de la garantía. El negocio jurídico de subrogación de hipoteca afecta a la hipoteca en su integridad. Esta es la razón por la que la base del mismo es la total responsabilidad hipotecaria y no el importe de la cantidad pendiente de amortizar. Lo que se inscribe en el Registro, no es la subrogación en el préstamo, sino el derecho real de hipoteca.

A mayor abundamiento, en resoluciones de 18 de julio de 1997, 7 de mayo de 2002 o 13 de octubre de 2011, sostiene la Dirección General que el concepto de subrogación es minutable independientemente. En la adquisición de una finca hipotecada asumiendo el comprador el débito garantizado y aun cuando no concurren el acreedor para prestar su consentimiento además del cambio de titularidad de la finca hay un segundo concepto minutable (conforme al artículo 2.2 del Arancel) pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito, modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria ya que el acreedor podrá ejercitar la acción personal contra el

comprador que, tras su declaración de asumir la deuda y subrogarse en la obligación garantizada, como resulta indudable de la estipulación de la escritura inscrita no podrá oponerse a ella por la doctrina de los actos propios, además de lo establecido en el artículo 118.2 de la Ley Hipotecaria.

No resulta aplicable el régimen especial previsto para la novación y subrogación de créditos hipotecarios recogido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo. Como se recoge en las resoluciones de la Dirección General de 13 de marzo de 2008 o 2 de agosto de 2012, «la Ley 2/94, de 30 de marzo, de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, como claramente resulta de su articulado, se refiere únicamente a la subrogación subjetiva activa, es decir cuando opera un cambio de acreedor y además no un acreedor cualquiera, sino solo las entidades financieras a las que refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo».

Por todo lo anterior, ha sido correcta la minutación por este concepto.

Tercero. Bonificación aplicable a las Administraciones Públicas en la cancelación de embargos administrativos.

En el supuesto objeto de recurso, la finca se encontraba gravada con tres anotaciones de embargo. Alega el recurrente que al ser embargos constituidos en favor de Administraciones Públicas su cancelación (en este caso, como consecuencia del ejercicio de la opción) debería estar bonificada al 50%.

Partimos de la norma octava, punto 1 del anexo II del Arancel; «los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b y c del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado». Dicha norma ha sido interpretada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 23 de febrero de 2002 y 21 de julio de 2009: «la norma octava del anexo II del Arancel señala que los derechos de los Registradores se pagan por aquel a cuyo favor se practican los asientos. Ahora bien, la propia norma, añade que los derechos serán también exigibles a la persona que haya presentado el título y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la ley Hipotecaria y su 39 de su Reglamento, resulta que el presentante tiene la consideración de representante del interesado en la inscripción. Así lo entiende esta Dirección General al considerarlo como obligado al pago de los honorarios devengados: obligados al pago que debe entenderse interesado a los efectos de interponer el correspondiente recurso con arreglo a la norma sexta del anexo II del Arancel».

Por todo ello, resulta correcta la minutación, ya que se exige el pago al presentante del documento.

Cuarto. Reducción arancelaria por despacho fuera de plazo.

Tras establecer un plazo para calificar en el artículo 18, dice la Ley Hipotecaria que «La inscripción realizada fuera de plazo por el Registrador titular

producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente».

Esto nos lleva analizar los tiempos de nuestro supuesto de hecho. Según consta en los folios registrales incorporados a este expediente, el título fue presentado telemáticamente con fecha 30 de abril de 2015. Con fecha 11 de mayo de 2015 se presenta en soporte papel y carta de pago. Se retira el documento el 22 de mayo de 2015 siendo devuelto el 22 de junio de 2015. Con fecha 23 de julio de 2015 se califica negativamente, prorrogándose la vigencia del asiento por plazo de 60 días hábiles a contar desde el 31 de julio de 2015. Con fecha de 10 de septiembre de 2015 se presenta escritura complementaria acompañándose con fecha 14 de septiembre acta complementaria. El registrador vuelve a calificar negativamente con fecha 14 de septiembre de 2015. Con fecha de 18 de septiembre se interpone recurso gubernativo contra la calificación del Registrador ante el que con fecha 29 de septiembre de 2015, el Registrador decide mantener su calificación, retirándose el mismo título de la oficina. Con fecha 16 de diciembre de 2015 la Dirección General de los Registros y del Notariado resolvió el recurso acordando revocar al calificación impugnada.

Con fecha 1 de abril de 2016 se presenta el título practicándose la inscripción el 3 de mayo de 2016.

La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización dispone en su artículo 19 «el registro de la propiedad y mercantil estará abierto al público a todos los efectos incluidos el de presentación de documentos, de lunes a viernes, desde las 9 a 17 horas, salvo el mes de agosto y los días 24 y 31, de diciembre en que está abierto desde las 9 a las 14 horas».

Los días de apertura del Registro no lo son solo para la atención al público, sino a todos los efectos. No puede sostenerse, por tanto, que computen como días hábiles los sábados, puesto que según la legislación hipotecaria vigente no lo son a todos los efectos.

La peculiar naturaleza del procedimiento registral ha sido reiteradamente señalada por este Centro Directivo en diversas resoluciones como las de 10 de junio de 2009 o 16 de mayo de 2012, que señalan literalmente que «el procedimiento registral tiene una naturaleza especial que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica recogida en la legislación hipotecaria. De esta doctrina, reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, resulta que la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de actividades de las Administraciones Públicas; y por ello, la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta». Es por ello que la determinación de lo que deben considerarse días hábiles a efectos de calificación y despacho

debe realizarse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria analizada.

Y no puede sostenerse que si el sábado no es día hábil para la calificación, para el despacho ni para el cómputo del plazo en todos los demás casos señalados en días, tales como la caducidad del asiento de presentación (art. 17 de la Ley Hipotecaria y 109 del Reglamento Hipotecario) prórrogas (arts. 18.2 y 323. 1 de la Ley Hipotecaria y 432 del Reglamento Hipotecario), emisión de informes (art. 327 de la Ley Hipotecaria) o expedición de certificación o notas de información (art. 354a Reglamento) lo sea a efectos de la aplicación de la reducción arancelaria (*cf.* Resolución 13 de marzo de 2015).

Excluyendo por tanto los sábados del cómputo de los plazos y teniendo en cuenta que los días 1 y 2 de mayo fueron festivos en Andalucía, la inscripción se realizó en plazo, por lo que no procede reducción arancelaria.

#### Cuarto. Formato de la factura.

Alega el recurrente no haber recibido un ejemplar definitivo de la factura sino una preminuta.

La regla quinta del Arancel, recoge en su apartado segundo que «Los derechos devengados por los registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel. La minuta, que irá firmada por el Registrador, incluirá las obligaciones de información que se establecen en el apartado 2 de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación».

La disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo establece: «1. Las minutas de los Notarios y Registradores de la Propiedad, Mercantiles y bienes muebles, además de cumplir la normativa aplicable, expresarán separadamente, y con la debida claridad:

- a) Cada uno de los conceptos por los que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión individualizada del número y apartado de arancel aplicado.
- b) El concepto minutable.
- c) La aplicación o no, de rebajas de acuerdo con las normas aplicables al caso.
- d) En el caso de los notarios la aplicación de descuentos de acuerdo con la normativa aplicable.
- e) La aplicación o no, de bonificaciones o reducciones de cualquier clase.

2. Las minutas de los Notarios y Registradores también expresarán la base aplicada o expresión de que es sin cuantía, honorarios que comporta cada concepto, y total de honorarios, sin que por ninguna razón se puedan agrupar globalmente los números y cantidades correspondientes a distintos conceptos.

También expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere».

Las circunstancias que deben constar en las minutas ya fueron establecidas por la Dirección General en numerosas resoluciones (*vid.* Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores). Estas son: identificación del Registro y del Registrador, fecha y número de la minuta o borrador, el interesado, así mismo, se expresara separadamente y con toda claridad, cada uno de los conceptos por los que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión del número del arancel aplicado, base aplicada, honorarios que comporta tal concepto y total de honorarios; también se expresarán la forma en que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel, los suplidos, si los hubiere, así como la firma del Registrador, recurso que contra la minuta cabe y plazo para su impugnación.

Todas estas circunstancias, a excepción de la firma del Registrador, figuran en la minuta. Respecto de esta circunstancia este Centro Directivo ya declaró en Resolución de 16 de marzo de 2011 que la falta de la firma del Registrador no afecta a la validez de la minuta ni provoca mayor plazo para impugnarla.

Por tanto ha sido correcta la actuación del Registrador.

Procede desestimar el recurso y confirmar la minuta impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Iniciativas Patrimoniales Macaos, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 7 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 7 de abril de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Teruel.

## HECHOS

### I

Por escrito de 13 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de mayo de 2016, don ....., impugna la minuta de honorarios número 864 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Teruel, por importe de 121,40 €.

En su escrito el recurrente manifiesta no estar de acuerdo con la minuta con relación a varios conceptos de la misma recogidos en la Resolución colegial de 26 de julio de 2016 ahora objeto de apelación.

### II

Doña Paloma Díez Medrano, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Teruel, remitió el preceptivo informe de 9 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de junio de 2016.

En su informe la Registradora señala que la fractura fue correctamente girada en todos sus puntos arancelarios, excepto en la aplicación del número «4.1 F- Nota simple informativa», el cual se consideró en su día apropiado extenderlo, puesto que en la finca existían otras cargas no canceladas que podían generar dudas.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación, en la Subdelegación del Gobierno de Teruel el día 24 de agosto de 2016 de febrero de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, en cuanto al concepto de cancelación de hipoteca y solicita que se le aplique la reducción del 90% prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, en su redacción dada por la Ley 41/2007.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Teruel, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de marzo de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4, 17, 18 y 19 de abril de 2013; 10, 13, 14, 16 y 30 de mayo de 2013; 13 de junio de 2013; 15 y 18 de julio de 2013; 19 de agosto de 2013, 27 de febrero de 2014, 21 de abril de 2014, 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014, 6 de febrero de 2015, 23 de diciembre de 2015, 11 de mayo de 2016 y 19 de diciembre de 2016.

## Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso consiste en determinar los honorarios devengados por la presentación e inscripción de una escritura pública de cancelación de hipoteca. En concreto se discute la normativa aplicable a la minutación del concepto «cancelación hipoteca».

Al tiempo de la resolución del presente recurso de honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012,

de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.<sup>a</sup> La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.<sup>a</sup> El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

“Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.”

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna. En el caso presente la inscripción tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad litteram* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

“En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y

reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros”.

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, debe considerarse correcta la actuación del Registrador en cuanto a la elección de la legislación a aplicar en la minutación del concepto recurrido en la minuta impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de julio de 2016.

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

Madrid, 7 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 7 de abril de 2017 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Astorga.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2016, don ....., impugna la minuta de honorarios número 1945, girada por el Registro de la Propiedad de Astorga, por importe de 117,01 €.

En su escrito, el recurrente impugna una serie de conceptos, con arreglo a las siguientes alegaciones:

Primero. Actualización de descripción.

Se giran 24,04 euros por omisión de la actualización descripción.

En el Real Decreto 1427/1989 que regula los aranceles registrales, esta parte no ha encontrado un solo concepto que responda a la «actualización descripción», por lo que, de no existir el mismo, tal y como establece la norma general de aplicación novena, si no hay concepto expreso, no se devenga ningún derecho, por lo que dicho concepto, que desconoce a qué se refiere, no puede ser objeto de minutación.

Segundo. Presentación.

Se giran 6,01 euros por el concepto «presentación». Dicha presentación se realizó telemáticamente desde la notaría y ya fue pagada al notario en concepto de suplido (y supone que cobrada al notario por el Sr. registrador).

Tercero. Comunicación de asiento y copia telemática.

Se giran 6,01 euros y 6,01 euros respectivamente por cada concepto, al margen de no haber encontrado estos conceptos en la normativa aplicable que faculden su minutación, a su juicio, nuevamente nos encontramos en el caso anterior, ya fueron pagados al notario en concepto de suplidos (y supone que cobrada al notario por el Sr. Registrador).

#### II

Don David Alejandro Rodríguez Sánchez, Registrador de la Propiedad de Astorga, remitió el preceptivo informe de 12 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 18 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 26 de agosto de 2016, tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones del recurrente recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 18 de noviembre de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2016, en el que alega que el Registrador no ha aplicado la reducción por vivienda habitual prevista en el artículo 2.º del Real Decreto-ley 6/1999, sin hacer referencia alguna a los conceptos inicialmente discutidos.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don David Alejandro Rodríguez Sánchez, Registrador de la Propiedad de Astorga, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de diciembre de 2016, el Registrador manifiesta que deben tenerse por reproducidas las alegaciones efectuadas en su informe y en la resolución colegial ahora objeto de apelación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 1998, 24 de abril de 2000 y 2 de julio de 2014.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si en fase de alegaciones puede el recurrente introducir motivos de impugnación no incluidos en el escrito de recurso, en este caso la omisión indebida de la reducción del 25 por ciento en la base, prevista en el art. 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999 prevista para los supuestos de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas.

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

Segundo. Idoneidad del trámite de alegaciones para impugnar conceptos no discutidos en el escrito de recurso.

La pretensión del recurrente ha de considerarse extemporánea, en la medida en que trata de impugnarse por vía de alegaciones al informe del registrador ciertos conceptos no discutidos en el escrito de recurso. Así la regla sexta del anexo II del Arancel determina que «1. Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. 2. La impugnación deberá presentarse ante el Registrador que la hubiere formulado, quien, con su informe, la elevará, en el plazo de diez días hábiles, ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad para su resolución. Asimismo, la impugnación podrá presentarse directamente ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. En este caso, la Junta recabará inmediatamente informe del Registrador que habrá de emitirlo en el plazo máximo de diez días. 3. Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días

hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. 4. La Junta Directiva deberá comunicar a la Dirección General todos los recursos que se hubieren interpuesto así como las resoluciones que dictaren en esta materia». Es decir, respecto de los conceptos no discutidos inicialmente ha de entenderse que ha transcurrido el plazo que la citada regla concede para su impugnación.

De otra parte la doctrina contenida en la Resolución de este Centro Directivo de 24 de julio de 1998 que cita el Colegio de Registradores es plenamente aplicable al caso, por cuanto que trata sobre la posibilidad de introducir nuevas cuestiones no discutidas al procedimiento de impugnación de minutas, respecto de las cuales el registrador, en dicho momento procesal, no tuvo ocasión de informar sobre los criterios de minutación seguidos. Debe aclararse que la resolución que el recurrente ha adjuntado al escrito de recurso es una resolución derivada de recurso contra la calificación registral, no una resolución de recurso de apelación en sede de impugnación de honorarios.

Por lo demás, la doctrina jurisprudencial invocada por el recurrente no encaja con el presente supuesto. Ciertamente, porque la sentencia referida se centra en el supuesto de un recurso de reposición en vía administrativa, recurso de naturaleza no devolutiva que se interpone ante el mismo órgano que dictó el acto impugnado. Obviamente ni la impugnación de honorarios ante el Colegio de Registradores, ni la posible apelación ante la Dirección General tienen carácter devolutivo, de ahí que no pueda mantenerse, en este supuesto, como hace el recurrente que «no se viola el principio de la “recepción” de la voluntad por el destinatario de la misma, si, como en este caso ha hecho la tan repetida empresa, dentro del período disponible para resolver, por parte del órgano competente, el primer escrito se complementa con un segundo, en el que, conservándose las expectativas que el recurso o la reclamación proporcionan, lo mismo se puede completar el primero, que rectificar o modificar sustancialmente».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016.

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

Madrid, 7 de abril de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 7 de abril de 2017 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por Doña Mercedes Ríos Peset, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 5, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por Don Jaume Palomar Marés como apoderado solidario de la mercantil «Buildingcenter S. A. U.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 5.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 11 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, D....., como apoderado solidario de la mercantil «Buildingcenter, S. A. U.», impugna la minuta de honorarios número de entrada 438/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 5, por importe de 14.223,89 €.

En su escrito el recurrente alega una incorrecta aplicación para determinar la base sobre la cual han de calcularse los honorarios:

#### A) Con el Arancel 2.1

- «Adjudicación F1» por importe de 725,61 euros.
- «Adjudicación F2» por importe de 319,68 euros.
- «Adjudicación F3» por importe de 593,66 euros.
- «Adjudicación F4» por importe de 540,84 euros.
- «Adjudicación F5» por importe de 367,56 euros.
- «Adjudicación F6» por importe de 364,71 euros.
- «Adjudicación F7» por importe de 343,05 euros.
- «Adjudicación F8» por importe de 501,89 euros.
- «Adjudicación F9» por importe de 634,16 euros.
- «Adjudicación F10» por importe de 634,16 euros.
- «Adjudicación F11» por importe de 634,16 euros.

Dispone la norma primera del anexo II del Arancel «El Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada». Es decir, como declara la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 2010 «dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores».

En el Decreto de adjudicación, en el antecedente de hecho quinto consta el valor de adjudicación de cada una de las fincas, valor que debe ser utilizado por la Registradora para calcular sus honorarios.

Se impugnó así mismo la minutación del concepto «Hipoteca. Cancelación. Ampliación» señalando que la hipoteca es indivisible también para las facturas registrales, como dispone el artículo 1860 del Código Civil. Hay una única hipoteca sobre cada finca que ya ha sido cobrada en la factura, por lo que no procede su cobro.

## II

Doña Mercedes Ríos Peset, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 5, remitió el preceptivo informe de 18 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de julio de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 11 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a lo dispuesto respecto a los valores aplicables a la minutación de la adjudicación.

## V

Contra dicha Resolución Doña Mercedes Ríos Peset, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 5, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2016, reiterando su consideración de que la minuta fue girada correctamente atendiendo al valor declarado por las partes, en el que obligatoriamente debe incluirse la parte que a cada una de las fincas le afecta la cantidad que se ha condonado de la deuda.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a D. ..., como apoderado solidario de la mercantil «Buildingcenter S. A. U.», por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 670 y 671 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1995, 27 de octubre de 1999, 14 de junio de 2010, 11 de enero de 2011 y 24 de abril de 2012.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si en un supuesto de adjudicación al acreedor como consecuencia de procedimiento de ejecución hipotecaria directa, por valor inferior al 50 por ciento del valor de tasación, ha de tomarse, a efectos de determinar la base para aplicar el arancel, como valor declarado, el consignado como valor de adjudicación en el mandamiento, o por el contrario el referido 50 por ciento del valor de tasación.

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

## Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable al caso viene consignada fundamentalmente en la norma primera del anexo II del arancel, al establecer que «El Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento».

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo (ver Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010 o 11 de enero

de 2011, entre otras) que la referida norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los registradores de la propiedad, de manera que, en primer lugar ha de acudirse al valor fiscalmente comprobado, en segundo lugar al declarado por las partes en el título presentado, y, en defecto de los anteriores pueden aplicarse los valores resultantes de determinados datos objetivos.

Además, no han de confundirse los conceptos de valor y precio. Así esta Dirección General viene considerando que la aplicación de un arancel supone la existencia de un valor, que es siempre inherente al bien objeto del hecho, acto o negocio jurídico inscribible, en este sentido se expresan resoluciones como la de 16 de febrero de 1995 o más recientemente, la de 24 de abril de 2012.

Sentado lo anterior, puede considerarse que en el presente supuesto el valor consignado en el documento no es otro que el 50 por ciento del valor de tasación, por las siguientes razones.

En primer lugar, la condonación efectuada por la entidad acreedora no se encuentra desconectada de la adjudicación, sino que se efectúa en cuantía suficiente para satisfacer los mínimos establecidos por la legislación procesal, de manera que no puede negarse su trascendencia a efectos del procedimiento ejecutivo. Es más, solamente podría haberse aprobado la adjudicación a favor del acreedor si la condonación alcanzaba la cuantía vista con anterioridad. En este sentido, el propio decreto de adjudicación deja patente que «en el presente caso, sin duda las posturas ofrecidas por la parte ejecutante son muy bajas (...); no obstante, al haber vinculado la parte ejecutante dichas posturas con la condonación parcial de la deuda, resulta con ello favorecida la parte ejecutada ya que el resultado práctico es que la deuda se ve minorada en la suma total del 50% del valor de tasación de cada una de las fincas adjudicadas; (...) al haber vinculado la ejecutante el escaso valor de las posturas ofrecidas con la condonación de la deuda, sí que se consigue la finalidad que prevé el último apartado del párrafo 4.º del artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: lograr la máxima reducción de la deuda».

No puede olvidarse que el 50 por ciento del valor de tasación es un valor fijado objetivamente por el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la adjudicación a falta de posturas que lo alcancen. De la Ley de Enjuiciamiento Civil resulta además que dicho valor de adjudicación se configura como un mínimo que necesariamente debe cubrirse.

Finalmente, teniendo en cuenta los efectos y la configuración legal de la adjudicación a favor del acreedor en el procedimiento ejecutivo, la transmisión del bien ejecutado lleva consigo el efecto solutorio de la deuda en la medida determinada por la Ley, esto es, por la cantidad que se le deba por todos los conceptos o por el 50 por ciento del valor de tasación. Desde esta perspectiva es indiferente que la adjudicación se haga por una cantidad inferior al mínimo legal condonando el resto de la deuda, porque el efecto ha de ser el mismo, concretamente, extinguir el crédito del actor totalmente, o por

importe equivalente al 50 por ciento del valor de tasación. Por tanto, no hay realmente diferencia entre el supuesto que nos ocupa y aquellos en los que la adjudicación a favor del acreedor se efectúa simplemente por el 50 por ciento del valor de tasación o por todos los conceptos.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por Doña Mercedes Ríos Peset, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 5, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016.

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

Madrid, 7 de abril de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 7 de abril de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 19 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, doña ....., impugna la minuta de honorarios número 360, girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, por importe de 441,43 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad con la minutación del concepto subrogación hipotecaria. Y funda su disconformidad en las siguientes alegaciones:

La inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras notariales, con carácter general, es un acto voluntario de los interesados.

En su caso, el registro de ambas escrituras (extinción de condominio y cancelación de préstamos hipotecarios) cumplen dicho requisito de voluntariedad.

Señala el recurrente que el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid parece acogerse, para cobrar las supuestas subrogaciones de la escritura de extinción de pro indiviso o

condominio, a que en la misma se señala que él asume la deuda pendiente y a que las inscripciones en dicho Registro se realizan por el orden de fechas de las escrituras que se le presentan. Sin embargo, estos argumentos decaen por su propio peso si se tiene en cuenta que en el siguiente párrafo de las mencionadas escrituras, se indica que la «liberación» de la deuda «no surtirá plenos efectos hasta que la misma no sea aceptada por la entidad». Dado que no ha existido subrogación, por no aceptarlo la entidad, habiéndose cancelado los préstamos en su lugar, y que se trata de inscripciones potestativas para los interesados (y, por tanto, las fechas de las escrituras no tienen importancia alguna, pues podría haber presentado solo la escritura de cancelación de las hipotecas), el Registro no debe cobrar por las supuestas subrogaciones.

El Registro de la Propiedad ha aplicado la hipótesis más favorable a sus intereses para cobrarle por la subrogación de unos préstamos hipotecarios que no han existido, ya que cuando se presenta la escritura para su inscripción, ya estaban cancelados, dado que las dos escrituras se presentaron en el Registro en el mismo momento y día y, por tanto, los préstamos hipotecarios ya no existían.

De acuerdo con la voluntariedad de las inscripciones, y si él hubiera actuado de mala fe, habría presentado para su inscripción en primer lugar la escrituras de cancelación de las dos hipotecas y, una vez registrada éstas, la de extinción de condominio, y así el Registro no le podría cobrar unas supuestas subrogaciones de los dos préstamos hipotecarios, puesto que los mismos ya estarían cancelados y escriturados.

El Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, al acogerse a un subterfugio, para registrar en primer lugar la escritura más favorable a sus intereses y así poder cobrar más, no parece haber actuado correctamente, puesto que existiendo, como existe, la posibilidad de presentar e inscribir primero la escritura de cancelación de hipotecas y después la de extinción de condominio, no procede en ningún caso que le haya cobrado por la subrogación de dos hipotecas que nunca existieron formalmente.

Debe tenerse en cuenta, además, que en caso de intereses encontrados el conflicto ha de resolverse a favor de la tesis más favorable para los interesados.

## II

Doña Margarita Zozaya Casado, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, remitió el preceptivo informe de 12 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2016.

La Registradora en su informe expone:

1. Que la escritura de extinción de condominio de 30 de junio de 2016, cuya minuta (en cuanto al concepto de subrogación), es objeto de impugnación, causó el asiento 614, del Diario 131.

2. En la misma se adjudica, el piso letra A, del portal 4, de la calle Francisco Ayala 4, a doña ..... (recurrente) que asume el pago de la deuda hipotecaria, liberando del pago de la deuda, a don ....., liberación que no se hará efectiva hasta la aceptación por la entidad acreedora.

3. Doña ....., tal y como resulta de la propia escritura, asume la «responsabilidad derivada de la hipoteca.....».

4. Por tanto, el documento o escritura que ahora nos ocupa, obliga a esa oficina, para su inscripción, a practicar el asiento de extinción de condominio, con subrogación de hipoteca.

5. Con posterioridad, se presenta en el registro, escritura de cancelación de hipoteca, de fecha 24 de agosto de 2016, ante el Notario, Alaitz Álvarez de Zuriarrain, que causa el asiento 615, del Diario 31.

6. Por último, de acuerdo con el principio de prioridad, en el Registro, se deben despachar los títulos, por el orden de entrada y presentación en el Libro Diario.

7. De todo, lo expuesto, se deduce que en ningún momento, ha guiado a este Registro, ningún interés espúreo, para poder cobrar más, sino tan solo dar cumplimiento, al orden en el despacho de documentos.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 27 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 24 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., interpuso recurso de apelación con fecha 16 de febrero de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2017, en el que expone no estar de acuerdo con la Resolución colegial argumentando como ya hizo con motivo de la impugnación de la minuta.

### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 1998, 25 de octubre de 2002, 20 de julio de 2006, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 20 de enero de 2012, 1 de julio de 2015 y 20 de octubre de 2015.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si ha sido la minutación del concepto de subrogación hipotecaria, en particular, se discute la procedencia de haber practicado los asientos de subrogación hipotecaria respecto de préstamos que estaban cancelados, alegando la recurrente que primero se presentó la escritura de préstamo y posteriormente la disolución de condominio en la que consta la subrogación pasiva en la deuda garantizada por préstamo.

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

La recurrente en realidad no cuestiona la correcta aplicación de las normas arancelarias, sino la propia procedencia de asientos, esto es, considera que, atendiendo al orden de presentación de los documentos, las inscripciones de subrogación hipotecaria no tenían que haberse practicado. En este sentido afirma que se presentó en primer lugar la escritura de cancelación hipotecaria y con posterioridad la escritura de disolución del condominio, por lo que partiendo a este orden de presentación, en el momento de despacharse la disolución de condominio la hipoteca ya se habría cancelado, no procediendo la constancia de la subrogación.

### Segundo. Procedencia del concepto subrogación.

Vista la delimitación del objeto del recurso que se ha hecho con anterioridad, y a los solos efectos de aplicación del arancel ha de considerarse que la actuación del Registrador ha sido correcta.

En efecto, a pesar de las afirmaciones del recurrente, en el expediente consta que presentada la escritura de extinción de condominio 1544/2016

autorizada por la Notario de Madrid doña María del Rosario de Miguel Roses se le asignó el número de entrada 4120/2016, causando el asiento número 614 en el diario 131, por su parte, la escritura de cancelación hipotecaria 1533/2016 autorizada por el Notario de Madrid Alaitz Álvarez de Zurriarain causó la entrada 4121/2016 y el asiento 615 del diario 131. Es decir, resulta un orden inverso al afirmado por la recurrente.

Como dice el recurrente, el procedimiento registral se rige por la voluntariedad y el principio de rogación, de manera que, salvo supuestos excepcionales, no pueden practicarse más inscripciones que las solicitadas por el interesado. Esta rogación se ha interpretado entendiendo que la mera presentación del documento implica solicitud de inscripción respecto de todo el contenido inscribible del mismo, así las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 o 1 de julio de 2015.

Finalmente, puesto que los documentos han de despacharse por el orden de presentación y que el concepto de subrogación pasiva es minutable, según doctrina reiterada de este Centro Directivo citada por el Registrador y el Colegio, debe reconocerse la procedencia de los asientos practicados y su correspondiente reflejo arancelario. En este orden de cosas, la Resolución de 25 de octubre de 2002, fundándose en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario considera que el devengo de honorarios conforme al Arancel resulta, precisamente, de la práctica de los asientos registrales independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017.

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

Madrid, 7 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 24 de abril de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «Global Insight Consultores en Marketing Digital S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

## HECHOS

## I

El día 21 de febrero de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 22 de noviembre de 2016, mediante escrito de fecha 21 de noviembre, por doña ....., en representación de «Global Insight Consultores en Marketing Digital S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número CIRCE/2016/2.116, de fecha 4 de octubre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 29 de noviembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 31 de enero de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del

Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

Tercero. Motivos de la impugnación. Extemporaneidad del recurso.

La recurrente se limita a manifestar que, «aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considero que la cantidad es excesiva».

El Registrador indica en su informe que el recurso se presentó fuera de plazo y que no se expresa razón alguna de la disconformidad, pese a lo cual justifica la aplicación del arancel ordinario, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por no haberse cumplido todos los requisitos establecidos en la normativa aplicable al caso (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015).

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo y, a tal efecto, hace constar, que es de aplicación el plazo ordinario para interponer el recurso (quince días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura), y no el plazo de un año del recurso de revisión por no basarse el recurso en errores materiales o defectos de forma (artículo 619 del Reglamento Hipotecario). Notificada la factura el día 4 de octubre de 2016 e interpuesto el recurso el 22 de noviembre de 2016, ha transcurrido el plazo de quince días hábiles.

Sin entrar en el fondo del asunto, lo cierto es que el recurso no debe ser admitido por resultar extemporáneo.

En efecto, el régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercan-

tiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013 y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue notificada el 4 de octubre de 2016 y el recurso tiene entrada en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de noviembre de 2016. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso, y no es aplicable el plazo extraordinario de un año establecido para el recurso de revisión (*cfr.* art. 619 Reglamento Hipotecario), ya que no alega la recurrente error aritmético o material, ni incumplimiento de requisitos formales exigibles.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «Global Insight Consultores en Marketing Digital S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

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

Madrid, 24 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 24 de abril de 2017 (2.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Digital Sign Solutions Consulting, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

#### **HECHOS**

##### **I**

El día 1 de marzo de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 12 de diciembre de 2016, mediante escrito de fecha 21 de noviembre, por don ....., en representación de «Digital Sign Solutions Consulting, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número

CIRCE/2016/2.467, de fecha 15 de noviembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 13 de diciembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 14 de febrero de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: constitución S. L. telemática reducido (RDL 13/2010), 40 euros asiento de presentación, número 1, 6,010121 euros; facultación, número 13.b.1, 24,040484 euros. Total 70,05 euros.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente se limita a manifestar que, «aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considero que la cantidad es excesiva».

El Registrador indica en su informe que el recurso se presentó fuera de plazo y que no se expresa razón alguna de la disconformidad, pese a lo cual justifica la aplicación del arancel fijo de 40 euros y los dos conceptos de asiento de presentación e inscripción de facultades al órgano de administración para el periodo anterior a la inscripción, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo y, a tal efecto, hace constar, que es de aplicación el plazo ordinario para interponer el recurso (quince días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura), y no el plazo de un año del recurso de revisión por no basarse el recurso en errores materiales o defectos de forma (artículo 619 del Reglamento Hipotecario). Notificada la factura el día 15 de noviembre de 2016 e interpuesto el recurso el 12 de diciembre de 2016, ha transcurrido el plazo de quince días hábiles. Por otra parte, considera que la falta de motivación del recurso, dado que el recurrente se limita a expresar que la cantidad es excesiva, impide que el recurso sea admitido.

Sin entrar en el fondo del asunto, lo cierto es que el recurso no debe ser admitido por resultar extemporáneo.

En efecto, el régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013 y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue notificada el 15 de noviembre de 2016 y el recurso tiene entrada en el Registro Mercantil de Madrid el 12 de diciembre de 2016. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso, y no es aplicable el plazo extraordinario de un año establecido para el recurso de revisión (*cf.* art. 619 Reglamento Hipotecario), ya que no alega el recurrente error aritmético o material, ni incumplimiento de requisitos formales exigibles.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Digital Sign Solutions Consulting, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

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

Madrid, 24 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 24 de abril de 2017 (3.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Vertex 3D Ingeniería y Topografía, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Murcia.

#### **HECHOS**

##### **I**

El día 6 de noviembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por vía telemática el mismo día, mediante escrito de igual fecha, por don ....., en representación de «Vertex 3D Ingeniería y Topografía, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Murcia, bajo número CIRCE3/2016/110, de fecha 19 de octubre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente sendos informes del Registrador de fechas 18 de noviembre de 2016 y 10 de febrero de 2017 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 7 de febrero de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta, elaborada conforme a las reglas arancelarias establecidas para la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, asciende a un total de 119,51 euros.

### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente se limita a manifestar que la cantidad de derechos no se adecúa al Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que en su artículo 5 dos c) establece un arancel fijo de 40 euros.

El Registrador en su informe justifica la aplicación de las reglas generales del Arancel de los Registradores Mercantiles ya que no se han cumplido todos los requisitos establecidos en la normativa vigente para disfrutar de los beneficios arancelarios super reducidos (cantidad fija de cuarenta euros) en la inscripción de la constitución de sociedades por el procedimiento telemático, en particular la utilización del formato estandarizado de escritura y la incorporación íntegra y exacta de los estatutos-tipo (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015, Orden JUS/1840/2015, apartado 5.1.g del Real Decreto-ley 13/2010).

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, entiende que no son aplicables en este caso los beneficios arancelarios establecidos en la normativa vigente para la inscripción de la constitución vía CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada, por no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos, ni tampoco los previstos en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles que, de conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y de Notariado, no es aplicable al haber desaparecido su presupuesto legal y fáctico, el procedimiento telemático anterior, que quedó sin vigencia a partir del 13 de septiembre de 2015. Debiendo aplicarse, por tanto, el arancel ordinario, como ha hecho el Registrador, aludiendo a dos posibles rectificaciones, debidamente contestadas por el Registrador.

Respecto a la aplicabilidad de las reducciones arancelarias a la inscripción de la constitución de la sociedad. Para la adecuada resolución del recurso en esta cuestión deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias.

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.–De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015-.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que

contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.–Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello,

los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso en su integridad de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implicaba la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales, como ha hecho el Registrador, sin que quepa entrar en la procedencia de todos y cada uno de los conceptos aplicados por haberse limitado el recurrente a reclamar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5, dos, c) del Real Decreto-ley 13/2010, que se estima improcedente.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Vertex 3D Ingeniería y Topo-

grafía, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Murcia.

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

Madrid, 24 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 24 de abril de 2017 (4.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Atrotos, S. L. U.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cádiz.

#### HECHOS

##### I

El día 27 de octubre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, mediante escrito de fecha 1 de octubre, por don ....., en representación de «Atrotos, S. L. U.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cádiz, bajo número CIRCE/2016/133, de fecha 24 de mayo de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la Registradora de fecha 29 de noviembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 7 de febrero de 2017.

##### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, ha presentado nuevas alegaciones con fecha 27 de marzo de 2016.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE»

de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

#### Tercero. Motivos de la impugnación. Extemporaneidad del recurso.

El recurrente se limita a manifestar que la cantidad de derechos no se adecúa al Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que en su artículo 5 dos c) establece un arancel fijo de 40 euros.

El Registrador en su informe justifica la aplicación de las reglas generales del Arancel de los Registradores Mercantiles ya que no se han cumplido todos los requisitos establecidos en la normativa vigente para disfrutar de los beneficios arancelarios super reducidos (cantidad fija de cuarenta euros) en la inscripción de la constitución de sociedades por el procedimiento telemático, en particular la utilización del DUE, del formato estandarizado de escritura y la incorporación íntegra y exacta de los estatutos-tipo (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015, Orden JUS/1840/2015, apartado 5.1.g Real Decreto-ley 13/2010), si bien aplica, pese a ello, a la inscripción de la constitución la cantidad fija de 40 euros. No obstante, hace notar que el recurso ha sido interpuesto fuera de plazo, ya que la minuta fue notificada vía CIRCE el mismo

día de la inscripción, 24 de mayo de 2016, y fue abonada el 8 de junio de 2016, y el recurso se ha interpuesto ante el Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2016, habiendo transcurrido con creces el plazo de 15 días hábiles reglamentariamente aplicable.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, sin entrar en el fondo del asunto, señala que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo, ya que ha sido interpuesto una vez transcurrido el plazo de quince días establecido en el apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los recursos de honorarios contra minutas de los registradores mercantiles, y sin que concurren meros errores aritméticos o materiales o defectos formales que justifiquen una revisión de la minuta dentro del año siguiente a su pago previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

El régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cf.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013 y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue expedida y recibida el día 24 de mayo de 2016 y el recurso tiene entrada en el Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2016. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso. Por otra parte, el motivo del recurso es la errónea aplicación del arancel, que no puede considerarse error aritmético o material, sino un claro error de concepto en cuanto al arancel aplicable al caso, y tampoco se alega incumplimiento de requisitos

formales exigibles, por lo que no es procedente, por ello, el recurso de revisión regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Atrotos, S. L. U.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cádiz.

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

Madrid, 24 de abril de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 24 de abril de 2017 (5.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Conéctate Soluciones y Aplicaciones, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Soria.

#### HECHOS

##### I

El día 4 de octubre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por vía telemática el mismo día, mediante escrito de igual fecha, por don ....., en representación de «Conéctate Soluciones y Aplicaciones, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Soria, bajo número CIRCE3/2016/4, de fecha 13 de septiembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la Registradora de fecha 26 de octubre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 24 de enero de 2017.

##### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta, elaborada conforme a las reglas arancelarias establecidas para la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, asciende a un total de 125,19 euros.

### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente se limita a manifestar que la cantidad de derechos no se adecúa al Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que en su artículo 5 dos c) establece un arancel fijo de 40 euros.

La Registradora en su informe justifica la aplicación de las reglas generales del Arancel de los Registradores Mercantiles ya que no se han cumplido todos los requisitos establecidos en la normativa vigente para disfrutar de los beneficios arancelarios super reducidos (cantidad fija de cuarenta euros) en la

inscripción de la constitución de sociedades por el procedimiento telemático, en particular la utilización del DUE, del formato estandarizado de escritura y la incorporación íntegra y exacta de los estatutos-tipo (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015, Orden JUS/1840/2015, apartado 5.1.g del Real Decreto-ley 13/2010).

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, se ocupa en primer término de la posible extemporaneidad del recurso, y, en cuanto al fondo del asunto, entiende que no son aplicables en este caso los beneficios arancelarios establecidos en la normativa vigente para la inscripción de la constitución vía CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada, por no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos, ni tampoco los previstos en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles que, de conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y de Notariado, no es aplicable al haber desaparecido su presupuesto legal y fáctico, el procedimiento telemático anterior, que quedó sin vigencia a partir del 13 de septiembre de 2015. Debiendo aplicarse, por tanto, el arancel ordinario.

Dejando aparte la posible extemporaneidad del recurso, no alegada por la Registradora, respecto a la aplicabilidad de las reducciones arancelarias a la inscripción de la constitución de la sociedad, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias.

Primera. En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda. El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo

modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera. Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta. De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015–.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de

los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta. Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso en su integridad de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implicaba la utilización de un formato estandari-

zado de escritura y estatutos, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales, como ha hecho la Registradora, sin que quepa entrar en la procedencia de todos y cada uno de los conceptos aplicados por haberse limitado el recurrente a reclamar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5, dos, c) del Real Decreto-ley 13/2010, que se estima improcedente.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Conéctate Soluciones y Aplicaciones, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Soria.

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

Madrid, 24 de abril de 2017. El Director General de los Recursos y del Notariado. Francisco Javier Gómez Gálligo.

## Resolución de 11 de mayo de 2017 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 12 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., impugna la minuta de honorarios número de entrada 847/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, por importe de 893,28 €.

En dicho escrito manifiesta que la minuta impugnada deriva de la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de donación anticipo de legítima.

Considera el recurrente que el importe minutado es superior al que debería haberse cobrado ya que al margen de otras consideraciones de menor importancia, entiende se ha duplicado el elemento básico del cálculo. El importe total declarado y real del solar objeto de la transmisión es de 176.000 euros, mientras que en la minuta de referencia se relacionan cuatro valores de 88.000 euros cada uno que suman en total 352.000 euros, claramente duplicado e importe a todas luces excesivo.

#### II

Don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, remitió el preceptivo informe de 26 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de mayo de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

#### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 9 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 18 de mayo de 2016, tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones del recurrente recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

#### IV

Por Resolución de 5 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de agosto de 2016, señalando que se ha aplicado de forma errónea la liquidación de la inscripción de una escritura de donación de una finca, ya que, a su juicio, se ha producido una duplicidad de conceptos tarifados en el epígrafe 2.1 de la liquidación.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de agosto de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de septiembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de septiembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 41 a 51 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares; los artículos 15 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 18 de octubre de 1999, 3 de julio de 2000, 27 de octubre de 2000 y 25 de noviembre de 2011.

Primero.—El presente recurso tiene por objeto determinar, con ocasión del despacho de la escritura de donación con definición de legítima, si fue correcta

la actuación del Registrador en cuanto a la procedencia o no de minutar el pacto de definición mallorquina.

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

Segundo.—En cuanto al aspecto vinculado a la minutación de la definición balear, no puede darse la razón al recurrente cuando afirma en su escrito que existe una duplicidad en los conceptos tarifados al cobrarse por un lado la donación de cada una de las mitades indivisas y, por otro, la definición que afecta sobre cada mitad indivisa. El cobro del concepto de definición es perfectamente válido y legal por cuanto esta institución sucesoria propia del derecho no es sino un contrato sobre herencia futura que se produce en vida de los padres cuando el patrimonio de éstos no es todavía herencia, sin que los legitimarios adquieran derecho real alguno sobre los bienes objeto de inscripción, salvo el donatario de ellos; así ha venido a ser reconocido por este Centro Directivo particularmente en la resolución de 25 de noviembre de 2011. Efectivamente al afectar la figura de la definición a cada una de las mitades indivisas transmitidas es válida la interpretación que hace el Registrador recurrido al tomar por base la mitad del valor de la finca transmitida.

Tercero.—La Compilación de Baleares acoge dos importantes modalidades de pactos sucesorios: una, las donaciones universales de todos los bienes presentes y futuros (artículos 8 a 13), ejemplo típico de los pacta de *succedendo*, y otra, la definición, regulada en los artículos 50 y 51, figura de los pacta de *non succedendo* que implica el anticipo, pago y finiquito de las legítimas, en vida del causante. En relación a ambos actos, que no necesariamente han de aparecer juntos, se formalizaron en la escritura presentada sólo el pacto de definición, y lo que se discute ahora es si esta definición, tiene alguna trascendencia real inmobiliaria que justifique un tratamiento arancelario propio, y la respuesta ha de ser afirmativa pues el hecho de que el Registrador haya recogido en el cuerpo de la inscripción la definición pactada es la alternativa a la afección real que en otro caso habría debido consignar para el caso de que la legítima en su día se pudiera pagar en dinero por ordenarlo expresamente el testador o el heredero distribuidor a quien no se le haya prohibido, con el notable efecto además, puesto de relieve por el Registrador en su informe, de que el adquirente de los bienes del heredero conoce a través de la inscripción tabular que no deberá soportar en dichos bienes, aunque la legítima vaya a pagarse en dinero, acción alguna por el impago de las legítimas de los otorgantes que definieron en esta escritura.

Cuarto.—Resuelta la cuestión planteada en la forma dicha en el fundamento anterior, ante la falta de apelación por el Registrador de la decisión de su Colegio profesional, debe rectificarse cuantitativamente la minuta en los términos indicados por dicho Colegio en el fundamento de derecho tercero, párrafo décimo, de la Resolución de 5 de julio de 2006.

Quinto.—Por último, hay que referirse al cobro de la donación que se produce a favor de doña ..... y doña ....., por partes iguales entre ellas y las donatarias en virtud de la definición a que se refiere el artículo 50 de la Compilación Balear; renunciando con ello a sus derechos legitimarios en la herencia de sus padres.

En el presente caso al concurrir dos adquirentes procede aplicar el concepto de proindiviso previsto en la norma segunda del anexo II del Arancel conforme al cual «Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de pro indiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

A todo ello conviene añadir lo que ya ha sido señalado en el fundamento primero de esta resolución conforme al cual a los honorarios devengados por la donación sería preciso efectuar una reducción a los honorarios obtenidos de esta manera en un 5% como consecuencia de la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Sexto.—Resumiendo, en el presente caso se ha de minutar de la siguiente manera. Por un lado se ha de minutar la donación de una mitad indivisa que corresponde a don ..... en favor de sus hijas por mitades indivisas. Ello implica dividir el valor declarado en la escritura (88.000 euros) entre dos adquirentes y aplicar a cada participación los derechos que les correspondan. De este modo, calculando los honorarios de una base de 44.000 euros los honorarios, una vez efectuada la reducción del 5% aludida en esta resolución, serán de 79,372 euros. La misma operación y por el mismo importe respecto a la donación efectuada a la otra hija.

Por otro lado procede minutar la donación de la mitad indivisa que corresponde a doña ..... en favor de sus dos hijas por mitades indivisas. Es la misma operación y por el mismo importe que ha sido señalada en el párrafo anterior.

Por último procede la minutación del concepto de «legítima» ya que doña ..... y doña ..... renuncian y otorgan finiquito a la legítima que les corresponde a través de la institución de la Definición Balear. La minutación de este concepto es la misma que para la donación con la misma precisión respecto de la aplicación de la bonificación del 5%.

En virtud de lo anterior procede la confirmación de la Resolución colegial y por ello, la desestimación del presente recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2016.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por Doña María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 2, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de junio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por Don Manfred Gerd Caesar contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 28 de marzo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, D....., impugna la minuta de honorarios número 625, girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 2, por importe de 195,89 €.

En su escrito, el recurrente aduce como motivos de su impugnación los siguientes:

Primero. Nota de Afección Fiscal/Cancelación Afección. Según el artículo 5-2 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, aprobado el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: «... Siempre que se conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquella exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiera debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos....».

La exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B-18 del Real Decreto Legislativo 1/1993, no depende para su definitiva efectividad, de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada

indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no pueden repercutirse en el usuario.

Procede la eliminación de la exención arancelaria girada indebidamente por «Notas de afección».

Segundo. Cancelación de hipoteca. El artículo 10 de la Ley 41/2007 modificó el artículo 8 de la Ley 2/1994, en cuya virtud, únicamente puede girarse un importe de 2,40 euros por cada cancelación de hipoteca, ya que se impuso una reducción del 90 por ciento al importe del Arancel del número 2. Asimismo, determinó como base arancelaria el capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación. Y ese capital es de cero euros. Como la base aplicable es cero euros, el arancel sin reducción es de 24 euros y el arancel con la reducción del 90 por ciento es de 2,40 euros.

Este es el criterio de la Exposición de Motivos de la Ley 41/2007 que reforma el artículo 8 de la Ley 2/1994 con el objeto de extender la bonificación a todas las cancelaciones de préstamo, incluso a los no subrogatorios, así como a los créditos hipotecarios. Este es el criterio impuesto por el superior jerárquico de los Registradores y también seguido por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010.

Pese a ello, el Registro gira el Arancel sin tener en cuenta:

1. Que la Ley 41/2007 se aplica a todas las cancelaciones de hipotecas bancarias y a los demás conceptos como ampliación, subrogación y transmisión de hipoteca.
2. Que la base del arancel es el capital pendiente de amortizar cuándo se otorga la cancelación. Y este capital –salvo excepciones– suele ser cero, como en el presente caso.
3. Que la reducción que se aplica es al «arancel correspondiente al número 2» que prevé una exacción de 24 euros para la base inferior a 6000 euros, los 24 euros han de reducirse un 90 %.

Procede, en consecuencia rectificar la factura y girar únicamente concepto de 2,40 euros por la cancelación de hipoteca y 2.40 euros en cada uno de los conceptos de ampliación, subrogación y transferencia de hipoteca.

## II

Doña María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 2, remitió el preceptivo informe de 13 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 22 de abril de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 14 de junio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución Doña María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 2, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de julio de 2016, señalando que no está de acuerdo en cuanto a los conceptos «cancelación de subrogación» y «cancelación de transmisión».

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de agosto de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Manfred Gerd Caesar, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de julio de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de agosto de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de agosto de 2016, el interesado manifiesta que no tiene nada que alegar y que está conforme con la Resolución aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar, con ocasión de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca, la procedencia de los conceptos «cancelación subrogación» y «cancelación transm» y el cobro de los mismos.

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

Segundo. «Cancelación subrogación».

En cuanto al concepto «Cancelación subrogación» se hace referencia a la supuesta cancelación de un asiento registral de subrogación hipotecaria fruto de la escritura de cancelación de hipoteca que sirvió de base a este recurso y que ya generaron unos honorarios por la cancelación de la hipoteca a la que el presente recurso no hace referencia.

A efectos prácticos se trata de determinar si por el hecho de cancelar una hipoteca sobre la que se ha subrogado una nueva entidad implica que la subrogación es un derecho autónomo e independiente al originario de hipoteca y no una simple modificación del derecho hipotecario primitivo. Este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones acerca de este extremo. Así, se pueden citar las Resoluciones de 13 de septiembre de 2011 y 23 de junio de 2015. Consecuentemente no procede minutar separadamente la cancelación de la subrogación.

Tercero. «Cancelación de transmisión».

En cuanto al concepto «Cancelación de Transmisión de activos» se hace referencia a la supuesta cancelación de un asiento de transmisión de activos donde se reflejó la transmisión del crédito hipotecario de una entidad a otra en virtud de escritura formalizada por el Notario de Toledo Don Nicolás Moreno Badía que motivó la inscripción 7.<sup>a</sup> de la finca registral 4.572 del Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 2.

En este apartado se reitera la misma fundamentación jurídica recogida en el apartado anterior por cuanto esta transmisión de activos no constituye un nuevo derecho autónomo del derecho de hipoteca ya cancelado y no procede minutarlo separadamente de la hipoteca que se canceló.

En virtud de lo anterior debe desestimarse el recurso y confirmar la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por Doña María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 2, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de junio de 2016.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (3.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Best Hotels, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Tarragona.

#### HECHOS

##### I

Con fecha 19 de diciembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto el mismo día por vía telemática, mediante escrito de fecha 29 de noviembre de 2016, por don ....., en nombre y representación de «Best Hotels, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Tarragona, bajo número DOC/2016/9.887, de fecha 18 de octubre de 2016, con ocasión del despacho de una escritura por la que se elevan a públicos acuerdos de cese de consejeros, nombramiento de administrador único y cese y nombramiento de auditor. El recurso se interpone al amparo de lo dispuesto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 19 de enero de 2017 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 10 de enero de 2017.

##### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura en la que se formalizan acuerdos de cese de consejeros, nombramiento de administrador único y cese y nombramiento de auditor de una sociedad de responsabilidad limitada.

### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente interpone recurso de revisión al amparo de lo dispuesto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por entender que se ha incurrido en errores aritméticos y materiales al elaborar la factura, en concreto en la aplicación de los números 13 y 19 del Arancel de los Registradores Mercantiles. El número 13, por el concepto de cargos, se ha aplicado 13 veces, cuando sólo procedería 9 (tres por razón de la renuncia y nombramiento de auditor, con su aceptación, y otras 6 por la renuncia de cinco consejeros y el nombramiento de un administrador único). El número 19, por el concepto de cancelación de cargos, se ha aplicado 13 veces, cuando sólo procedería 6 (un auditor y cinco consejeros)

El informe del Colegio de Registradores pone de manifiesto que, en contra de lo que alega el recurrente, el recurso no puede ampararse en lo dispuesto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pues no se basa en meros errores aritméticos o materiales, como tal precepto exige, sino en la cuestión de concepto de qué número de Arancel es aplicable a los actos inscritos (renuncia de auditor, ceses de consejeros y de sus cargos dentro del consejo, nombramientos de auditor, con su aceptación, y de administrador único). En realidad, lo que el recurrente pone en duda es la aplicación del número 13 del Arancel al cese en el cargo que cada consejero ostentaba en el Consejo. Por ello, consi-

dera que no es aplicable al recurso el plazo de un año desde el pago establecido en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, sino el ordinario de quince días desde la notificación o entrega de la minuta. En este caso, habiendo sido abonada la factura el 25 de octubre de 2016 y presentado el recurso el 19 de diciembre de 2016, ha transcurrido con creces el plazo de quince días antes indicado. Sin perjuicio de ello, hace constar el informe que la factura adolece de error en cuanto a la aplicación del número 19 del Arancel, ya que, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 19 de julio de 2015) por la inscripción de un cese no se devenga el número 19, como si de una cancelación se tratara, sino el número 13.a.1 del Arancel por la inscripción y el número 21 a) por la nota marginal de referencia puesta al margen de la correspondiente inscripción de nombramiento. En cuanto a la aplicación del número 13 del Arancel recuerda la constante doctrina de este Centro Directivo que permite su aplicación, en caso de consejeros, tanto por el nombramiento o cese del consejero, como por el nombramiento o cese de su cargo dentro del Consejo.

El Registrador, por su parte, a la vista del informe del Colegio de Registradores y de la doctrina de este Centro Directivo, acuerda la supresión del número 19 del Arancel, pero mantiene la minuta en cuanto a la aplicación del número 13 del Arancel (ya que considera que sería aplicable quince veces, – cinco veces por el cese de consejeros, otras cinco por el cese de cargos dentro del consejo –presidente, secretario, tres consejeros delegados– tres por el cese y nombramiento de un auditor con su aceptación, y dos más por el cese de dos censores de cuentas –asiento que, por cierto, no se justifica–, pero como no cabe una *reformatio in peius*, se mantiene la aplicación 13 veces).

Se plantea como cuestión previa la posible extemporaneidad del recurso habida cuenta de que se ha interpuesto antes de transcurrir un año desde la fecha de pago de la factura impugnada, pero mucho después de haber transcurrido el plazo de quince días hábiles desde la entrega o notificación de la factura.

Como ha señalado este Centro Directivo, el régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (regla 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores

mercantiles, *cf.* art. 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013 y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, aun cuando materialmente el recurso se plantea como una cuestión numérica, sin embargo, como indica el informe del Colegio de Registradores, obedece, propiamente, a una cuestión de concepto. Lo que el recurrente impugna, realmente, es la aplicación del número 13 del Arancel a la inscripción del cese de los cargos dentro del Consejo (5) número en que a su juicio debe reducirse la aplicación de dicho concepto y número de Arancel. Lo mismo cabe decir respecto del número 19 del Arancel, respecto al cual el recurrente pide la reducción de 13 a 6 veces.

Cabe recordar a este respecto, la doctrina de este Centro Directivo en materia de inscripción de nombramientos y ceses de cargos de una sociedad. En cuanto al concepto de cargos y facultades, es constante la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 7 de marzo de 2012, Resolución de 27 de marzo de 2012, Resolución de 17 de mayo de 2012, Resolución de 18 de diciembre de 2012, Resolución de 30 de mayo de 2013, 31 de julio de 2014, 19 de noviembre de 2014, 17 de junio de 2015 y 21 de marzo de 2016) sobre la aplicación del número 13.a.1 del Arancel de los Registradores Mercantiles: 1.º Debe ser referida, no globalmente al órgano de administración, sino al acuerdo de nombramiento o cese de cada miembro del mismo; 2.º En caso de existir consejo de administración, se aplica tanto al nombramiento o cese de cada consejero como a la asignación o cese de los cargos del consejo, con independencia de que coincidan en la misma persona la condición de miembro y cargo o la de cese y posterior nombramiento. 3.º Se aplica la cantidad fija establecida por el número 13.a.1 del Arancel una vez por la inscripción del nombramiento o del cese de cada consejero o administrador y la de la asignación o cese de cada cargo, dentro del consejo –incluido el consejero delegado–, o fuera de él (secretario no consejero). 4.º En relación con el cese, deberá minutarse por el número 13.a.1 cuando haya habido acuerdo expreso de cese, con independencia de la causa, y por el número 19 del Arancel, cuando, sin acuerdo expreso, el cese se produce por caducidad haciéndolo constar registralmente mediante nota al margen de la inscripción del nombramiento. 5.º En los supuestos de reelección, se minuta el nombramiento, pero no el cese, si expresamente no se acuerda, salvo que se haya producido con anterioridad por caducidad, en cuyo caso se aplica al cese el número 19 del Arancel por la nota marginal que lo expresa.

De dicha doctrina resulta que la minuta impugnada sería correcta en cuanto a la aplicación del número 13 del Arancel, pero no así en cuanto a la aplica-

ción del número 19 al concepto de cancelación de cargos, si bien en este extremo el propio registrador ha acordado rectificar la factura suprimiendo el concepto y la aplicación del indicado número 19 del Arancel.

Tratándose, por tanto, de una cuestión de concepto, el recurso ha de estimarse extemporáneo, sin que proceda la rectificación de la minuta, salvo en el extremo que el propio Registrador ha acordado modificarla.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Best Hotels, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Tarragona, si bien debiendo mantenerse la rectificación acordada por el Registrador.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (4.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jávea/Xàbia núm. 1.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 13 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número C/2016/6809, girada por el Registro de la Propiedad de Jávea/Xàbia núm. 1, por importe de 114,52 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 102,02 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del

«Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 102,02 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Carlos Eugenio Olavarrieta Jurado, Registrador de la Propiedad de Jávea/Xàbia núm. 1, remitió el preceptivo informe de 23 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Carlos Eugenio Olavarrieta Jurado, Registrador de la Propiedad de Jávea/Xàbia núm. 1, por correo

certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015

y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco de Valencia, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 16 de julio de 2013 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart, número 2310 de su protocolo, fue absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 11 de mayo de 2017 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 1.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 26 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1160, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 1, por importe de 37,06 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 34,97 euros por el concepto «Fusión art. 611 R. H.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 34,97 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Óscar Eimil Trasancos, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 1, remitió el preceptivo informe de 9 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 15 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Óscar Eimil Trasancos, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre

de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión art. 611 R. H.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión art. 611 R. H.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica S. A.» es absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión

de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (tégase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de

la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del

Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión art. 611 R. H.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

## HECHOS

## I

Por escrito de 30 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 1406, girada por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importe de 42,74 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 42,74 euros por el concepto «Transmisión hipoteca artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 42,74 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Nicolás Antonio Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió el preceptivo informe de 19 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 28 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Nicolás Antonio Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión hipoteca artículo 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31

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

Segundo. «Transmisión hipoteca artículo 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica S. A.» es absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posterior-

mente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Transmisión hipoteca artículo 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (7.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 28 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 2023, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por importe de 24,21 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 24,21 euros por el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 24,21 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, remitió el preceptivo informe de 5 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 31 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Fer-

nando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de « Inscrip. previa prest. hipot.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. « Inscrip. previa prest. hipot.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica S. A.» es absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de ope-

ración de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta

de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (8.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 29 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 2326, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Inscrip. previa prest. hipot». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto

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

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, remitió el preceptivo informe de 18 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Inscrip. previa prest. hipot.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Inscrip. previa prest. hipot.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## **Resolución de 11 de mayo de 2017 (9.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Enea Go3, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León.

### HECHOS

#### I

El día 4 de noviembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, mediante escrito de igual fecha, por don ....., en representación de «Enea Go3, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León, bajo número CIRCE4/2016/50, de fecha 7 de octubre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 17 de noviembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 24 de enero de 2017.

#### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE»

de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta ha sido elaborada conforme a las reglas ordinarias del Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente manifiesta que la factura no se ajusta a lo establecido en el artículo 5.2, apartados f y g, del Real Decreto-ley 13/2010.

El Registrador indica en su informe en la minuta impugnada no se aplicó la cantidad fija de 40 euros establecida en la normativa vigente al tiempo de presentarse la escritura de constitución de la sociedad, porque no concurrían todos los requisitos necesarios para ello, al no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura con datos codificados y darse al artículo 4.º de los estatutos un contenido que no coincide íntegramente con el previsto en los estatutos tipo. En un oficio complementario se adhiere a las conclusiones del informe del Colegio de Registradores que se mencionan a continuación.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo y, a tal efecto, hace constar, en primer término, que en el procedimiento de constitución telemática vía CIRCE la factura es remitida por la misma vía a dicho organismo, habiendo quedado acreditada la notificación de la factura el día 7 de octubre de 2016. Habiendo tenido entrada el recurso el 4 de noviembre de 2016, ha transcurrido el plazo de interposición del recurso (15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura), sin que quepa aplicar el plazo de un año del recurso de revisión por no basarse el recurso de errores materiales o defectos de forma (artículo 619 Reglamento Hipotecario). Sin perjuicio de lo expuesto, señala que no son aplicables los beneficios arancelarios establecidos para la inscripción de constituciones de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática por no haberse cumplido requisitos necesarios para ello, por cuanto la escritura no está en formato estandarizado, sino en pdf, los estatutos no están en formato estandarizado con campos codificados ni se ha generado el fichero xml.

Tanto el informe del Colegio de Registradores, como el del Registrador que se adhiere a sus conclusiones, consideran que el recurso no debe ser admitido por resultar extemporáneo. Y es así. El régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (regla 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* art. 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013 y 23 de noviembre de 2015). Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue notificada el 7 de octubre de 2016 y el recurso tiene entrada en el Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2016. No se respeta, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso. No es aplicable el plazo extraordinario de un año establecido para el recurso de revisión (*cfr.* art. 619 Reglamento Hipotecario), ya que el motivo del recurso es la falta de aplicación del arancel especial establecido por el Real Decreto-ley 13/2010, motivo que no puede considerarse error aritmético o material, sino un claro error de concepto en cuanto al arancel aplicable al caso, y tampoco se alega incumplimiento de requisitos formales exigibles.

Sin perjuicio de lo expuesto, como también explican los informes del Registrador y del Colegio de Registradores, el recurso también sería desestimado en cuanto al fondo, por no ser de aplicación en este caso la cantidad fija arancelaria establecida en el Real Decreto-ley 13/2010 invocado por el recurrente. Para justificar esta decisión han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010,

de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados

de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.—De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» —lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015—.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.—Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régi-

men arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales, tal como ha hecho el Registrador, sin que quepa entrar a analizar con detalle la minuta elaborada por no haber sido objeto de impugnación conceptos concretos de la minuta.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Enea Go3, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (10.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Diego Gil Ingeniería y Peritaciones, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

#### **HECHOS**

##### **I**

El día 13 de febrero de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el día 4 de julio de 2016, mediante escrito de fecha 23 de junio de 2016, por don ....., en representación de «Diego Gil Ingeniería y Peritaciones, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número CIRCE/2016/1.436, de fecha 14 de junio de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 4 de julio de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 27 de diciembre de 2016.

##### **II**

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: constitución S. L. telemática reducido (RDL 13/2010), 100 euros asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; facultación, número 13. B.2, 1,44 euros. Total 107, 45 euros.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente se limita a manifestar que, «aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considero que la cantidad es excesiva».

El Registrador indica en su informe que no se expresa razón alguna de la disconformidad, pese a lo cual justifica la aplicación del arancel fijo de 100 euros, y no el de 40 euros, por no haberse adoptado estatutos-tipo vigentes aprobados por el Ministerio de Justicia, y la de los dos conceptos de asiento de presentación e inscripción de facultades al órgano de administración para

el período anterior a la inscripción, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por la falta de motivación del recurso, dado que el recurrente se limita a expresar que la cantidad es excesiva, sin concretar motivo alguno.

En este caso, en que el Registrador ha aplicado a la inscripción de la constitución de una sociedad por procedimiento telemático el arancel fijo de cien euros y dos conceptos adicionales, asiento de presentación e inscripción del otorgamiento de facultades al órgano de administración, no cabe duda de que la disconformidad del recurrente ha de referirse a la aplicabilidad de la cantidad fija de cuarenta euros y a la procedencia de los dos conceptos adicionales mencionados.

En relación con la primera de las dos cuestiones, ha de tenerse en cuenta de que se trata de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada formalizada en escritura de fecha 9 de junio de 2016, presentada telemáticamente el mismo día, es decir, con posterioridad al día 13 de septiembre de 2015, fecha en que entró en vigor la nueva normativa sobre constitución e inscripción de sociedades de responsabilidad por vía telemática. Por ello, para la correcta resolución de la cuestión planteada, han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo

modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.–De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015-.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de

los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.–Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos,

generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden JUS/1840/2015, procede rectificar la minuta de honorarios, pero no para aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama el recurrente, sino aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius* prohibida en nuestro ordenamiento.

La segunda cuestión planteada en el recurso se refiere a la procedencia de aplicar en la minuta conceptos adicionales a la cantidad fija arancelaria, cuando ésta es de aplicación. Como tiene declarado este Centro Directivo la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, al que remite la disposición adicional segunda del Real Decreto 421/2015, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción misma de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de

agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015). También resulta conforme a Derecho la aplicación del número 13.b.1 del Arancel por la inscripción de las facultades otorgadas voluntariamente por los socios al órgano de administración para el período previo a la inscripción de la constitución, facultades que no resultan imprescindibles y son fruto, exclusivamente, de la voluntad de los socios (por todas, Resolución de 20 de diciembre de 2016). En este extremo, por tanto, la minuta sería correcta, y deberán tenerse en cuenta estos conceptos al reelaborar la minuta conforme a las reglas arancelarias ordinarias, tal como ha quedado expuesto.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Diego Gil Ingeniería y Peritaciones, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, que deberá ser rectificada en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (11.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «El Hada de las Galletas, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

#### HECHOS

##### I

El día 24 de febrero de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el día 22 de noviembre de 2016, mediante escrito de fecha 21 de noviembre de 2016, por doña ....., en representación de «El Hada de las Galletas, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número CIRCE/2016/2.366, de fecha 28 de octubre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 29 de noviembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 14 de febrero de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: constitución S. L. telemática reducido (RDL 13/2010), 40 euros asiento de presentación, número 1, 6,010121 euros; poderes a un solo apoderado, número 13. B.21 24,040484 euros. Total 70, 05 euros.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

La recurrente se limita a manifestar que, «aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considero que la cantidad es excesiva».

El Registrador indica en su informe que la recurrente no expresa razón alguna de su disconformidad, pese a lo cual justifica la aplicación, junto al arancel fijo de 40 euros, de los conceptos de asiento de presentación e inscripción de facultades al órgano de administración para el período anterior a la inscripción, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por la falta de motivación del recurso, dado que el recurrente se limita a expresar que la cantidad es excesiva, sin concretar motivo alguno.

En este caso, en que el Registrador ha aplicado a la inscripción de la constitución de una sociedad por procedimiento telemático el arancel fijo de cuarenta euros, no cabe duda de que la única cuestión que puede plantear el recurso es la aplicabilidad de otros conceptos y a ella debe limitarse la resolución del mismo.

Como tiene declarado este Centro Directivo la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, al que remite la disposición adicional segunda del Real Decreto 421/2015, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción misma de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015). También resulta conforme a Derecho la aplicación del número 13.b.1 del Arancel por la inscripción de las facultades otorgadas voluntariamente por los socios al órgano de administración para el período previo a la inscripción de la constitución, facultades que no resultan imprescindibles y son fruto, exclusivamente, de la voluntad de los socios (por todas, Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «El Hada de las Galletas, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

## **Resolución de 11 de mayo de 2017 (12.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Difralen, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona.

### HECHOS

#### I

El día 19 de julio de 2016 se presentó a través de la Gerencia Territorial de Justicia de Canarias en Santa Cruz de Tenerife, con entrada en el Registro Mercantil de Barcelona el 29 de julio de 2016, el recurso interpuesto, mediante escrito de fecha 18 de julio de 2016, por don ....., en representación de «Difralen, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, bajo número 7/2016/36010907, de fecha 29 de junio de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 1 de agosto de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 10 de enero de 2017.

#### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, ha presentado nuevo escrito de alegaciones de fecha 3 de marzo de 2017, con entrada el 9 de marzo de 2017 en el Registro General del Ministerio de Justicia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18

de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta contiene un único concepto, constitución, número 5, 100 euros.

#### Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente, en el escrito inicial, se limita a manifestar que, «aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considero que la cantidad es excesiva». En el escrito de alegaciones, argumenta que, a la vista, del Arancel de los registradores mercantiles la cantidad a percibir debería haber sido la de 40 euros, o 48,40 euros IVA incluido.

El Registrador en su informe justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros por no haberse cumplido todos los requisitos exigidos para ello en la normativa vigente (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), ya que ha sido presentada la escritura vía telemática en pdf, pero no en formato XML, tanto la escritura como los estatutos. En su lugar se aplica la cantidad fija de 100 euros prevista en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por la falta de motivación del recurso, dado que el recurrente se limita a expresar que la cantidad es excesiva, sin concretar motivo alguno.

En este caso, en que el Registrador ha aplicado a la inscripción de la constitución de una sociedad por procedimiento telemático el arancel fijo de cien euros por las razones expuestas en su informe, podría deducirse que la reclamación se basaba en entender aplicable la cantidad fija de cuarenta euros, como lo concreta el recurrente en su escrito de alegaciones. Procede, por ello, entrar en el fondo del asunto.

Para la correcta resolución de la cuestión planteada, han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fis-

cales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.—De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015-.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.—Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución,

aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden JUS/1840/2015, y se ha presentado en formato «pdf», pero no se ha generado el fichero «xml», procede rectificar la minuta de honorarios, pero no para aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama el recurrente, sino aplicando el régimen arancelario ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius* prohibida en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Difralen, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, que deberá ser rectificada en los términos resultantes de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (13.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «Ecopetnature, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

#### HECHOS

##### I

El día 2 de diciembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2016, por doña ....., en representación de «Ecopetnature, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número

CIRCE/2016/2.407, de fecha 7 de noviembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 16 de diciembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 14 de febrero de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta ha sido elaborada conforme a las reglas ordinarias del Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

La recurrente manifiesta que se ha cometido un error en la factura ya que no han tenido en cuenta que todo el proceso se ha realizado telemáticamente a través del CIRCE y cumpliendo todos los requisitos establecidos para la aplicación de los aranceles establecidos en el artículo 5.2 c) del Real Decreto-ley 13/2010, haciendo referencia a determinadas dificultades técnicas para la remisión telemática de la constitución en el formato correcto.

El Registrador indica en su informe que el recurso se presentó fuera de plazo, por lo que no debe ser admitido; no obstante, indica que en la minuta impugnada no se aplicó la cantidad fija de 40 euros establecida en la normativa invocada por el recurrente, porque no concurrían todos los requisitos necesarios para ello al no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos, aplicándose, de acuerdo con la reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el arancel ordinario.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo y, a tal efecto, hace constar, en primer término, que en el procedimiento de constitución telemática vía CIRCE la factura es remitida por la misma vía a dicho organismo, habiendo quedado acreditada la notificación de la factura el día 7 de noviembre de 2016. Habiendo tenido entrada el recurso el 2 de diciembre de 2016, ha transcurrido con creces el plazo de interposición del recurso (15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura), sin que quepa aplicar el plazo de un año del recurso de revisión por no basarse el recurso de errores materiales o defectos de forma (artículo 619 Reglamento Hipotecario). No obstante, señala que no son aplicables los beneficios arancelarios establecidos para la inscripción de constituciones de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática por no haberse cumplido requisitos necesarios para ello, como la utilización del formato estandarizado de escritura y estatutos.

Sin entrar en el fondo del asunto, conformidad de la factura con la normativa aplicable, lo que procedería declarar si se entrara en él (*cfr.* Resoluciones de 14 de octubre de 2015, 23 de noviembre de 2015 y 20 de diciembre de 2016, entre otras), lo cierto es que el recurso no debe ser admitido por resultar extemporáneo.

En efecto, el régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en

todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cf.* art. 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013, y 23 de noviembre de 2015).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue notificada el 7 de noviembre de 2016 y el recurso tiene entrada en el Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2016. No se respeta, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso. No es aplicable el plazo extraordinario de un año establecido para el recurso de revisión (*cf.* art. 619 Reglamento Hipotecario), ya que el motivo del recurso es la errónea aplicación de dos conceptos arancelarios (presentación e inscripción de poder), motivo que no puede considerarse error aritmético o material, sino un claro error de concepto en cuanto al arancel aplicable al caso, y tampoco se alega incumplimiento de requisitos formales exigibles. Son irrelevantes a estos efectos las manifestaciones de la recurrente sobre intentos fallidos de impugnación de la factura telefónicamente o a través de internet, ya que ha resultado evidente que el recurso pudo presentarse durante el plazo legal por cualquiera de los medios que permite la regulación específica registral y la general del procedimiento administrativo, como así se ha hecho, efectivamente, aunque fuera del plazo legal.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «Ecopetnature, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## **Resolución de 11 de mayo de 2017 (14.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Un día en pareja, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona.

### HECHOS

#### I

El día 27 de septiembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto el día 16 de septiembre de 2016 a través del Registro General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en El Escorial, por don ....., en representación de «Un día en pareja, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, bajo número 7/2016/36013156, de fecha 9 de agosto de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 11 de octubre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 17 de enero de 2017.

#### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado

(«BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta contiene un único concepto, constitución, número 5, 100 euros.

#### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente manifiesta que, habiendo sido constituida la sociedad mediante escritura estandarizada y estatutos tipo especificados en el Real Decreto 421/2015, no existe justificación alguna para percibir un arancel superior a 40 euros, establecido en el artículo 5.2.c) del Real Decreto-ley 13/2010, al que remite la disposición adicional segunda del Real Decreto 421/2015. Señala, por otra parte, que la factura emitida el 9 de agosto de 2016 no es enviada para su conocimiento y que sólo tuvo conocimiento del importe a través del cargo bancario que es de fecha 12 de septiembre de 2016.

El Registrador en su informe justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros por no haberse cumplido todos los requisitos exigidos para ello en la normativa vigente (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), ya que ha sido presentada la escritura vía telemática en pdf, pero no en formato XML, tanto la escritura como los estatutos. En su lugar se aplica la cantidad fija de 100 euros prevista en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, entiende que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo, ya que la minuta, de fecha 9 de agosto de 2016, se notificó el mismo día, según documentación que obra en el expediente, y el recurso tuvo entrada el día 16 de septiembre de 2016, transcurrido el plazo de quince días hábiles aplicable al caso. Por otra parte, hace constar que, sin perjuicio de lo anterior, no son aplicables en este caso los beneficios arancelarios establecidos en la normativa vigente para la inscripción de la constitución vía CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada, por no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos, con campos codificados, y generado el xml correspondiente, sino que se ha realizado el envío de un pdf.

Con carácter previo, debe resolverse acerca de la posible extemporaneidad del recurso, dado que, por lo que resulta del informe del Colegio de Registradores, la interposición se habría producido una vez transcurrido el plazo ordinario de quince días hábiles desde la notificación o entrega de la minuta impugnada. Sin embargo, teniendo en cuenta que el Registrador no ha hecho alegación alguna al respecto y que el interesado alega que no ha tenido conocimiento del importe de la factura hasta el día en que se efectuó el cargo bancario, esto es, el 12 de septiembre de 2016, cuatro días antes de la interposición del recurso, sin que el registrador haya desvirtuado tal afirmación, procede entrar en el fondo del recurso.

Se plantea en este recurso la cuestión de la aplicabilidad de las reducciones arancelarias establecidas para la inscripción de la constitución de una sociedad por procedimiento telemático, para lo cual, como ha tenido ocasión de declarar reiteradamente este Centro Directivo, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias.

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de

cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.–De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015-.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.–Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden JUS/1840/2015, procede rectificar la minuta de honorarios, pero no para aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama el recurrente, sino aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius* prohibida en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Un día en pareja, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, que deberá ser rectificada en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 11 de mayo de 2017 (15.<sup>a</sup>)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Estil Mediterrani Productes Ecologic de Proximitat, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona.

### HECHOS

#### I

El día 12 de julio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por vía telemática el mismo día, mediante escrito de fecha 11 de julio de 2016, por don ....., en representación de «Estil Mediterrani Productes Ecologic de Proximitat, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, bajo número 7/2016/36010769, de fecha 27 de junio de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 28 de julio de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 10 de enero de 2017.

#### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado

(«BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta contiene un único concepto, constitución, número 5, 100 euros.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente manifiesta que la cantidad de derechos es excesiva y considera que no se adecúa al Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que en su artículo 5 dos c) establece un arancel fijo de 40 euros para un caso similar.

El Registrador en su informe justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros por no haberse cumplido todos los requisitos exigidos para ello en la normativa vigente (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), ya que ha sido presentada la escritura vía telemática en pdf, pero no en formato XML, tanto la escritura como los estatutos. En su lugar, se aplica la cantidad fija de 100 euros prevista en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, entiende que no son aplicables en este caso los beneficios arancelarios establecidos en la normativa vigente para la inscripción de la constitución vía CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada, por no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos y generado el xml correspondiente, sino que se ha realizado el envío de un pdf, en contra de lo establecido en la normativa vigente. Ahora bien, tampoco procede aplicar la cantidad fija de 100 euros mencionada en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, al haber desaparecido el presupuesto legal para su aplicación (procedimiento regulado en el Real Decreto-ley 13/2010), sino que debe minutarse la inscripción conforme a las reglas ordinarias del Arancel sin exceder de la cantidad de cien euros a que ascendía la minuta impugnada.

Se plantea en este recurso la cuestión de la aplicabilidad de las reducciones arancelarias establecidas para la inscripción de la constitución de una sociedad por procedimiento telemático, para lo cual, como ha tenido ocasión de

declarar reiteradamente este Centro Directivo, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias.

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en for-

mato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.—De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015-.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colfón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciem-

bre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.–Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad

limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden JUS/1840/2015, procede rectificar la minuta de honorarios, pero no para aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama el recurrente, sino aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius* prohibida en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Estil Mediterrani Productes Ecologic de Proximitat, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, que deberá ser rectificada en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 11 de mayo de 2017 (16.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Construcciones Atismar, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona.

#### HECHOS

##### I

El día 30 de mayo de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por vía telemática el mismo día, mediante escrito de igual fecha, por don ....., en representación de «Construcciones Atismar, S. L.», contra una minuta de

honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, bajo número T/36008534, de fecha 12 de mayo de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 21 de junio de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 20 de diciembre de 2016.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta contiene un único concepto, constitución, número 5, 100 euros.

### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente manifiesta que la cantidad de derechos no se adecúa a la Ley 14/2013, que establece para este caso, un arancel fijo de 40 euros, haciendo constar que si el envío de la escritura no se ha hecho en la forma exigida por la Ley se ha debido a problemas técnicos cuya solución es responsabilidad del Ministerio.

El Registrador en su informe hace constar, en primer lugar, la falta de legitimación del recurrente para interponer el recurso por no ser «presentante o interesado» del documento cuya inscripción motiva la minuta impugnada. En segundo lugar, justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros por no haberse cumplido todos los requisitos exigidos para ello en la normativa vigente (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), ya que ha sido presentada la escritura vía telemática en pdf, pero no en formato XML, tanto la escritura como los estatutos, no siendo incumbencia del registrador la solución del problema técnico a que alude el recurrente. En su lugar, se aplica la cantidad fija de 100 euros prevista en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, entiende que no son aplicables en este caso los beneficios arancelarios establecidos en la normativa vigente para la inscripción de la constitución vía CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada, por no haberse utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos y generado el xml correspondiente, sino que se ha realizado el envío de un pdf, en contra de lo establecido en la normativa vigente. Ahora bien, tampoco procede aplicar la cantidad fija de 100 euros mencionada en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, al haber desaparecido el presupuesto legal para su aplicación (procedimiento regulado en el Real Decreto-ley 13/2010), sino que debe minutarse la inscripción conforme a las reglas ordinarias del Arancel sin exceder de la cantidad de cien euros a que ascendía la minuta impugnada. En cuanto a la cuestión de la falta de legitimación del recurrente, alegada por el Registrador, recuerda la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 8 de abril de 2014 y 11 de febrero de 2016, entre otras) de que esta cuestión debe llevar al Registrador a solicitar la oportuna acreditación de la legitimación del recurrente, sin que quepa alegarla ahora, una vez informado y elevado al Centro Directivo el expediente formado al efecto.

Se plantea en este recurso la cuestión de la aplicabilidad de las reducciones arancelarias establecidas para la inscripción de la constitución de una sociedad por procedimiento telemático, para lo cual, como ha tenido ocasión de declarar reiteradamente este Centro Directivo, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias.

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5

del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.—De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015-.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.–Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

Esto es así con independencia de que no se haya utilizado la nueva plataforma telemática por no estar técnicamente habilitada o por problemas técnicos en su utilización, pues lo cierto es que los beneficios arancelarios se aplican con criterio restrictivo, debiendo justificarse en todo caso el estricto cumplimiento del procedimiento establecido para gozar de tales beneficios, y que no está en manos del registrador determinar a su arbitrio los aranceles aplicables, máxime cuando no es de su incumbencia habilitar la nueva plataforma telemática (por todas Resoluciones de 11 de enero de 2017 y las en ella citadas).

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden JUS/1840/2015, procede rectificar la minuta de honorarios, pero no para aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama el recurrente, sino aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius* prohibida en nuestro ordenamiento.

En cuanto a la legitimación del recurrente para interponer el recurso, es una circunstancia que el Registrador debe apreciar, exigiendo, en su caso, la oportuna acreditación y, a falta de ésta, acordando la inadmisión del recurso. De no hacerlo así, no cabe ahora inadmitir el recurso por tal motivo (Resoluciones de 8 de febrero de 2014 y 11 de febrero de 2016, entre otras).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Construcciones Atismar, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, que deberá ser rectificada en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 11 de mayo de 2017. El Director general de los Recursos y del Notariado. Francisco Javier Gómez Gálligo.

## Resolución de 25 de mayo de 2017 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por Don Diego Suárez Fernández, Registrador de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de mayo de 2016, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto doña ....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 3 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de febrero de 2016, doña ....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta de honorarios número 2 de la Serie I, girada por el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, por importe de 84,47 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 84,47 euros por el concepto «Artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: “En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores o, en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios sobre la base del capital inscrito en el Registro».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

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

En suma, se giran 84,47 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Diego Suárez Fernández, Registrador de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, remitió el informe de fecha 22 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de marzo de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado del informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 11 de marzo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 3 de mayo de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución Don Diego Suárez Fernández, Registrador de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, interpuso recurso de apelación el día 24 de mayo de 2016 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de agosto de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2016. En dicho escrito manifiesta que, habiéndole notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella al no incluirse el supuesto de hecho al planteado en la norma aplicada por la Junta de Gobierno.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de julio de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña ....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de junio de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno en el momento de redactar esta Resolución.

## VIII

Mediante escrito de 28 de marzo de 2017 este Centro Directivo solicita al Registrador de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, que remita informe y prueba de los extremos que podrían incidir en la extemporaneidad de la impugnación de la minuta.

El Registrador remite, con fecha 17 de abril de 2017, la misma documentación que obraba ya en fase de impugnación en el Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012,

de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar, la correcta minutación realizada por el Registrador con ocasión de la inscripción de una escritura de cesión de hipoteca, en concreto el concepto «Artículo 611» ya que debe confirmarse la Resolución colegial en cuanto a que la fecha de notificación de la minuta, respecto a la efectiva recepción de la misma no resulta suficientemente acreditada, ya que no aporta documentación diferente a la ya aportada en la impugnación ante el Colegio de Registradores, por lo que no puede considerarse extemporáneo el recurso.

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

Segundo. «Artículo 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona». Mediante escritura otorgada en Barcelona el 27 de junio de 2011 ante el Notario don Tomás Giménez Duart, número 2617 de su protocolo, dicha Entidad cedió a «Microbank de la Caixa SAU» todos los activos integrantes de su actividad financiera.

Mediante escritura otorgada en Barcelona el 30 de junio de 2011 ante el Notario don Tomás Giménez Duart, número 2685 de su protocolo, «Critería Caixa Corp S. A.» y la entidad «Microbank de la Caixa, SAU» se fusionaron mediante la absorción de la segunda por la primera, quien a su vez adopta la denominación de «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión

de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviere una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de

la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del

Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Artículo 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por Don Diego Suárez Fernández, Registrador de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador de la Propiedad de Valencia de Don Juan, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de mayo de 2016.

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

Madrid, 25 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 25 de mayo de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3.

## HECHOS

## I

Por escrito de 15 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2016/A 2296, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por importe de 57,29 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 57,29 euros por el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.» y «Fusión Banco art. 611 R. H.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 57,29 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, remitió el preceptivo informe de 9 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Inscrip. previa prest. hipot.» y «Fusión Banco art. 611 R. H.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Inscrip. previa prest. hipot.» y «Fusión Banco art. 611 R. H.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla», entidad que se fusionó en 1993 con la entidad «Caja de Ahorros de Jerez», dando lugar a la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez». Mediante escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, número 1800 de su protocolo, dicha entidad se fusionó con «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» («Cajasol»). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, número 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart, número de 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo

asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional

segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de nova-

ción y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma regla-

mentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendidos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las opera-

ciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de

bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Inscrip. previa prest. hipot.» y «Fusión Banco art. 611 R. H.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016.

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

Madrid, 25 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 25 de mayo de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rota.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 5 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.»,

impugna la factura/borrador número A 2423/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Rota, por importe de 20,10 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 20,10 euros por el concepto «Fusión bancaria». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 20,10 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, remitió el preceptivo informe de 23 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 23 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión bancaria» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión bancaria» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, número 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, Don Antonio Ojeda Escobar, número 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, número 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart, número 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixa-bank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posterior-

mente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión bancaria».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016.

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

Madrid, 25 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 25 de mayo de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de noviembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 12.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 16 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número 3328//2016, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 12, por importe de 201,14 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 201,14 euros por el concepto «Fusión art. 611 R. H.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 201,14 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 12, remitió el preceptivo informe de 9 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 2 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, Registradora

de la Propiedad de Madrid núm. 12, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión art. 611 R. H.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión art. 611 R. H.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo

que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión art. 611 R. H.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de noviembre de 2016.

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

Madrid, 25 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 25 de mayo de 2017 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de noviembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 16 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2016/A 3762, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3, por importe de 2.395,40 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 2.395,40 euros por el concepto «Art. 611 R. H.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 2.395,40 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, remitió el preceptivo informe de 23 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 18 de octubre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 15 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar impropcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de diciembre de 2016, Don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Marbella N.º 3 remite copia del informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Art. 611 R. H.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Art. 611 R. H.» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Art. 611 R. H.».

En consecuencia, esta Dirección General propone estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de noviembre de 2016.

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

Madrid, 25 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 25 de mayo de 2017 (6.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 28.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2016/1775, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 28, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Juan José Jiménez de la Peña, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 28, remitió el preceptivo informe de 3 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores el día 8 de noviembre de 2016 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Juan José Jiménez de la Peña, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Madrid

núm. 28, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2017, el Registrador efectúa alegaciones y se allana a las pretensiones del recurrente.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016.

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

Madrid, 25 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 25 de mayo de 2017 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/FM3 809, girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por importe de 47,71 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 47,71 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 47,71 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Manuel Matas Bendito, Registrador de la Propiedad de San Fernando núm. 1, remitió el preceptivo informe, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Manuel Matas Bendito, Registrador de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de diciembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de

mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión

de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviere una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de

la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del

Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016.

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

Madrid, 25 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 25 de mayo de 2017 (8.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27.

## HECHOS

## I

Por escrito de 12 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador 2016/A 1648, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27, por importe de 74,81 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 74,81 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las

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

En suma, aduce que se giran 74,81 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, remitió el preceptivo informe de 27 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de diciembre de 2016, la Registradora se remite en todos sus términos a la Resolución de 4 de octubre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, ahora objeto de apelación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o

reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como

consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso mani-

festaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que

sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el

crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la

garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en

calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016.

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

Madrid, 25 de mayo de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 1 de junio de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Blueindic Solutions, S. L.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lleida.

#### HECHOS

##### I

Con fecha 9 de enero de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios número 2016/32 Serie CIRCE, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lleida. Dicho recurso dio lugar al número de expediente 72/2017-2.4.

##### II

Mediante escritos de 16 de enero de 2017, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 17 de enero de 2017, este Centro Directivo comunica al recurrente el procedimiento iniciado con relación a sus escritos y remite la documentación recibida al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lleida, a los efectos señalados en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

##### III

Con fecha 25 de enero de 2017, tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de la misma fecha, del Registro Mercantil de Lleida, en el que la Registra-

dora, Doña Carmen Rosich Romeu manifiesta que rectificará la minuta de honorarios aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad.

Con fecha de 30 de enero de 2017 este Centro Directivo se dirige al recurrente informando del contenido del escrito de la Registradora y solicitando que comunicara si deseaba continuar con la tramitación del procedimiento de recurso de apelación de honorarios o si, a la vista de la rectificación efectuada, desistía del mismo.

#### IV

El día 5 de abril de 2017 tiene entrada, en el Registro General del Ministerio de Justicia, oficio del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lleida acompañado de escrito de don ..... que, en nombre y representación de «Blueindic Solutions, S. L.», manifiesta que:

«En fecha 27 de enero de 2017, la Dirección General de los Registros y del Notariado, notifica el informe del Registro Mercantil de Lleida rectificando la factura. Ello, desisto del recurso de impugnación de honorarios contra la minuta referida aceptando la nueva minuta de 82,36 €».

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 21, 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Primero.—De acuerdo con el artículo 84.1 de la Ley 39/2015, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 94 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo.—Este recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto por el recurrente contra la minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lleida.

Por lo tanto, conforme a los artículos 84 y 94, al recurrente le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurren por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para solicitar el desistimiento del recurso de impugnación de minuta señalado.

Esta Dirección General ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente 72/2017-2.4, conforme a los artículos 21 y 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Madrid, 1 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 1 de junio de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Benicarló.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de mayo de 2016, don ....., impugna la factura número 433 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Benicarló, por importe de 271,28 €.

En dicho escrito el recurrente manifiesta que la minuta impugnada deriva del despacho de una escritura de compraventa de vivienda autorizada el 28 de diciembre de 2015. La propia Notaría se encargó de todas las gestiones previo el depósito de la correspondiente provisión de fondos. Ese mismo día, el documento se presentó telemáticamente en el Registro.

Con fecha 20 de enero de 2016, se procedió al pago del impuesto y se presentó la escritura en soporte papel.

La escritura se despacha, según certifica la Registradora, el día 16 de febrero.

Con fecha 6 de abril, se envía por la Notaría un correo electrónico por el que se le comunica que la escritura está terminada, que se deben aún 36,02 euros y que éstos deberán ser abonados en el Registro cuando recoja la escritura. En consecuencia, sólo cuando el 2 de mayo abona por completo la factura, puede ver ésta físicamente y comprobar los conceptos por lo que entiende el recurso presentado en plazo legal.

El recurrente manifiesta su disconformidad con los siguientes conceptos:

1. 4.1T Certificación T: 9,015182 euros.

Según la información suministrada a una tercera persona, ese concepto se corresponde a la certificación emitida por la Sra. Registradora por su solo y libre voluntad y sin que nadie se lo pidiera y que sustituye, al parecer, a la nota de despacho que no debe generar coste alguno.

Se alegan en este punto: El artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria que dice «... El Registrador en la nota al pie del título...». Nota al pie del título, no certificación al pie del título; el artículo 19 bis 1.º también de la Ley Hipotecaria ordena que «si la calificación es positiva el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho...». Nota de despacho, no certificación; por último el artículo 434 del Reglamento Hipotecario cuando trata de la devolución de los títulos que se presenten en el Registro dice «nota» o «nota de despacho». En ningún momento habla de certificación como operación para decirle al interesado si ha inscrito o no.

Entiende que si la Registradora, haciendo una interesada interpretación de la Ley, certifica lo que quiere, no debe el usuario satisfacer ninguna cantidad.

Además de la certificación se le cobra también una nota simple.

2. 7.2 Notificaciones CEE: 6,01 euros.

Esta notificación, es la que se hace sobre las certificaciones de eficiencia energética al Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial que se ocupa de la materia.

Las consideraciones que se hacen sobre este punto son las siguientes:

Inexistencia del número de arancel aplicado; hecha la pertinente consulta al Decanato Autonómico de Valencia se les remite al Colegio donde se les comunica que no se puede cobrar nada por ese concepto; de ninguna manera se prueba ni que el Registro haya hecho notificación alguna ni que, caso de haberla hecho sea minutable al usuario.

3. 2.1 R10 Compra. Por 110.000 euros de base declarada: 134,043767 euros.

En el documento se compra una finca que se destina a uso de vivienda, con independencia de que sea o no habitual por lo que en este caso se debería aplicar el número 2.1 del arancel tomando como base el valor de la finca y con las reducciones de 25% según Real Decreto-ley 6/1999; 5% Real Decreto-ley 6/2000 y 5% Real Decreto-ley 8/2010.

4. 7 varios: 6 euros.

Según Resoluciones del Colegio de Registradores Solo cabe exigir el pago de suplidos cuando sean cargos de gastos del interesado y estén debidamente justificados, lo que no ocurre en este caso.

Conforme a la norma 9 del anexo II del Arancel, las operaciones que no tengan señalados derechos de arancel no devengarán derecho de cobro ninguno. En el mismo sentido se pronuncia el párrafo 2.º del artículo 589 del Reglamento Hipotecario.

## II

Doña María Lorena Santamaría Ara, Registradora de la Propiedad de Benicarló, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de mayo de 2016, recogido en la Resolución objeto de apelación y que forma parte del expediente.

En dicho informe manifiesta que se firmó telemáticamente la comunicación de la realización de la inscripción a través del programa Experior el 25 de febrero de 2016, fecha de la notificación fehaciente/recepción por parte de la Notaría de la nota de despacho, nota simple y factura de la misma. Siendo notificado su despacho y los consiguientes honorarios al presente de la documentación, esto es, a la propia Notaría de Benicarló doña María del Mar Gianni Masiá, presentante que resulta de la propia escritura en su apartado décimo primero. La misma efectuó el pago por medio de transferencia bancaria en fecha 4 de abril de 2016 y fue retirado el 5 de abril de 2016, tal y como se justifica con la documentación aportada.

El recurso ordinario de impugnación de la minuta, está regulado en la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el Arancel y que establece: «1. Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. La impugnación podrá presentarse directamente ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. En este caso, la Junta recabará inmediatamente informe del Registrador que habrá de emitirlo en el plazo máximo de diez días...».

La Registradora solicita la extemporaneidad del recurso, ya que la fecha a tener en cuenta es la de 15 días hábiles; de modo que si la factura con todos los conceptos minutables fue notificada telemáticamente a la Notario presentante el 25 de febrero de 2016, fue abonada el día 5 de abril del mismo año y la interposición del recurso ha sido el día 5 de mayo de 2016 por lo que ha transcurrido el plazo legalmente establecido.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 16 de junio de 2016 tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta que con fecha 6 de abril la Notaría le notifica que queda pendiente de abonar la cantidad de 36,02 euros que debe ser satisfecha en el momento de retirar la escritura. La provisión de fondos constaba de tres apartados: Notaría, impuesto y Registro. Dado que la Notaría es la primera en cobrar y no es posible despachar el documento sin haber satisfecha el impuesto, entiende que lo que falta por pagar corresponde al Registro. Y puesto que la recogida de la escritura es el 2 de mayo es sólo entonces cuando puede ver la factura y los conceptos que la integran. Entiende que es en ese momento cuando se satisface íntegramente y, en consecuencia cuando debe empezar a contarse el plazo de los quince días. Con fecha 5 de mayo (tres días después) se presenta escrito de impugnación.

Si la pretensión de la Registradora fuera estimada, se encontraría en la más absoluta indefensión por cuanto bastaría un simple retraso en la Notaría para notificar el importe de la factura y ésta pasaría a estar blindada y ser inimpugnable.

Considera vulnerados todos y cada uno de sus derechos como usuario de un Registro que, por imperativo legal, no puede elegir. Si es un derecho básico de consumidores y usuarios la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales en particular frente a prácticas comerciales desleales (artículo 8 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre y antes el artículo 2.1 b) de la Ley 26/1984 de 19 de julio General para la defensa de los Consumidores y Usuarios) cree que en este caso, no entrar a resolver el fondo del asunto amparándose en una extemporaneidad cuando menos discutible le sitúa en una situación de subordinación e indefensión incompatible con la protección

jurídica, administrativa y técnica que, según los textos citados, se le debería proporcionar. Una factura presuntamente abusiva no puede ampararse en el hecho de que haya pasado (según la Registradora) el plazo para presentar recurso. En cualquier caso, cree que todo consumidor tiene derecho a una explicación y si la factura es correcta no ve problema en justificarla.

Tanto el artículo 10, 6.º *in fine* de la Ley 26/1984 de 19 de julio como el 81.2 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios se establece la obligación para notarios y registradores de la propiedad y mercantiles de informar a los usuarios en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas de los asuntos propios de su especialidad o competencia.

#### IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

#### V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de septiembre de 2016, en el que manifiesta no estar de acuerdo con la Resolución colegial en cuanto a que desestima la impugnación por extemporaneidad y no resuelve sobre el fondo, por lo que solicita se resuelva la cuestión.

#### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María Lorena Santamaría Ara, Registradora de la Propiedad de Benicarló, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de octubre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de octubre de 2016, la Registradora se ratifica en todo lo expuesto en su Informe emitido el día 25 de mayo de 2016 con motivo de la impugnación de la minuta y que se acompaña.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, la correcta minutación realizada por la Registradora con ocasión de la inscripción de una escritura de compraventa.

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

### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada por vía telemática al Notario representante con fecha 25 de febrero de 2016 y pagada con fecha 5 de abril de 2016. Es importante reseñar que en la estipulación décimo primera de la escritura, los comparecientes autorizan a la Notaria o cualquiera de sus empleados para la presentación y tramitación de la escritura en el Registro de la Propiedad.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 5 de mayo de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impug-

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

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

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el

mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario presentante por vía telemática el 25 de febrero y acreditado el pago de la factura con fecha 5 de abril de 2016, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

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

Madrid, 1 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 1 de junio de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Benidorm núm. 1.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 18 de abril de 2016, presentado que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de mayo de 2016, D....., impugna la minuta de honorarios número 518 de la Serie D, girada por el Registro de la Propiedad de Benidorm núm. 1, por importe de 476,12 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta que por Decreto de adjudicación núm. 751/2015 de fecha 13 de octubre de 2015, del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Benidorm fueron solicitadas las inscripciones y cancelación de las cargas de las fincas núm. 44.380 y 44.832 referenciadas. El Decreto de adjudicación fue presentado presencialmente en el Registro de la Propiedad de Benidorm núm. 1. La minuta impugnada es la emitida el día 14 de abril de 2016 y relacionada con el número 518 de la Serie D, expedida por el Registrador de la Propiedad de Benidorm núm. 1 por importe de 476,12 euros.

El recurrente don....., fue adjudicatario en subasta de las dos plazas de garaje subastadas en procedimiento de Ejecución Hipotecaria 24/2010 en el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Benidorm.

Expedido por el Secretario judicial mandamiento de cancelación de cargas, al inscribir las fincas, le fueron cobrados al recurrente unos conceptos referentes al Arancel de los Registradores de la Propiedad no imputables a su persona, por importe de 183,37 euros, en concepto de transmisión de derechos reales de las dos hipotecas que gravaban las fincas subastadas y por las que se expidió la certificación para la ejecución hipotecaria.

Se trata de conceptos que debían haber sido liquidados por el transmitente del derecho de hipoteca y no por el recurrente.

Con la presentación del Decreto de adjudicación, entre otros, se giran dos importes que son objeto de esta impugnación, concretamente 169,23 euros más IVA en concepto de transmisión del derecho real de hipoteca de dos fincas (modificación de derechos), sumando un total de 183,77 euros (IVA incluido).

En el anexo II en la norma general segunda de aplicación del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, se expone que: «1. Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anota inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado. 2. Los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quiénes las soliciten».

Así pues, el artículo 6 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, establece que: «La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- a) Por el que adquiera el derecho.
- b) Por el que lo transmita.
- c) Por quién tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
- d) Por quién tenga la representación de cualquiera de ellos».

Por todo ello, entiende el recurrente que la persona obligada al pago del arancel por importe de 183,77 euros, en concepto de transmisión de derechos reales de las dos hipotecas (modificación de derechos) es el banco transmitente, es decir, «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–», posteriormente «Bankia S. A.» al que se transmite los derechos reales de hipoteca.

Procede, en consecuencia, rectificar la factura y girar eliminando los dos conceptos de transmisión del derecho real de hipoteca, ya que corresponden al banco transmitente.

## II

Dña. Ruth Juste Ribes, Registradora de la Propiedad de Benidorm núm. 1, remitió el preceptivo informe de 3 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de mayo de 2016.

En su informe, la Registradora manifiesta que examinada la minuta, se observa que en ninguno de los conceptos que en ella se contienen se habla de transmisión del derecho real de hipoteca, concepto éste que no ha sido minutado.

Lo que ha sido objeto de minuta bajo los honorarios de 169,23 € más IVA, que suma un total de 204,76 euros y bajo el concepto de notas de modificación de derechos recogido en el artículo 3.1 del Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, no es la transmisión de las hipotecas de «Bancaja» a favor de «BANKIA», concepto que no ha sido minutado, sino la cancelación de sendos embargos letra A practicados con posterioridad a la hipoteca ejecutada y cuya cancelación es consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria.

Aunque no ha sido objeto de impugnación, cabe señalar que el concepto de transmisión del derecho real de hipoteca tampoco ha sido minutado en la factura correspondiente a la inscripción del mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada.

Dispone la norma octava del Arancel que «Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento».

En virtud de lo expuesto, la Registradora considera que se debe desestimar la impugnación efectuada y confirmar la minuta, al no contener honorarios devengados por la transmisión del derecho real de hipoteca.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 20 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 6 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Benidorm núm. 1 en la misma fecha, según acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de junio de 2016, el recurrente, a la vista del Informe de la Registradora argumenta que el concepto de la cancelación de sendos embargos de la letra A siempre le había sido minutado como «Cancelación embargo letra A». Por ello, el recurrente entendía que se trataba de transmisión de derechos real.

Al introducir la Registradora el concepto de modificación de derechos, objeto de impugnación de esta minuta, matizando que se trataba de la cancelación de sendos embargos letra A, se sigue impugnando por el recurrente el citado concepto, al defender que hay un cálculo erróneo sobre la base aplicada.

En el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, anexo II, norma general tercera de aplicación, se dice: «1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo, se atenderán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación».

Por ello, el cálculo se tiene que hacer sobre el importe del embargo cuando éste sea inferior al valor de la finca y dado que el citado importe de embargo es superior debería haberse calculado sobre el valor de la finca.

En este caso, el importe del embargo letra A es de 346.167,63 €, importe que se reduce a 173.083,815 € aplicando el número 3.1 del Real Decreto 1427/, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, dónde se asevera que «Se

devengará el 50 por 100 de los derechos que correspondan por el número 2» y que sirve de base para la aplicación del arancel en esta minuta.

Dado que el importe del embargo es superior al valor de las fincas, no debería haber calculado la Registradora el arancel sobre ese valor de 346.167,63 € y, en concreto, aplicando el 50 % a la citada cantidad, el importe que sirve de base para la aplicación del arancel es de 173.083,815€.

Por ende, debería haber aplicado la Registradora el arancel sobre el valor real de la vivienda que es de 68.300 €, precio de adjudicación de las dos fincas, tal y como se refleja en el Decreto núm. 751/2015, de 13 de octubre de 2015 dictado por el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Benidorm.

#### IV

Por Resolución de 19 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 29 de agosto de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de septiembre de 2016, en el que alega que al introducir la Registradora el concepto de modificación de derechos, objeto de impugnación de esta minuta, matizando que se trataba de la cancelación de sendos embargos letra A, se sigue impugnando por el recurrente el citado concepto, al defender que hay un cálculo erróneo sobre la base aplicada. Y por otra parte, porque la resolución no está suficientemente motivada, debiendo la resolución decidir sobre todas las cuestiones que haya planteado el que insta el procedimiento, pero también todas aquellas cuestiones que se hayan suscitado durante la tramitación del procedimiento, bien hayan sido expresamente suscitadas por las partes, bien hayan surgido con ocasión de cualquier actuación llevada a cabo a lo largo del mismo. Por lo tanto, fijado el objeto del proceso no puede alterarse posteriormente, aunque sí cabe introducir aclaraciones, precisiones, o alegaciones complementarias, o pretensiones accesorias y también puede ampliarse el objeto del proceso, excepcionalmente, mediante la introducción de hechos nuevos o nueva noticia.

#### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Dña. Ruth Juste Ribes, Registradora de la Propiedad de Benidorm núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 octubre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de octubre de 2016, la Registradora manifiesta lo siguiente:

El concepto impugnado por el recurrente en su escrito originario de recurso de fecha 18 de abril de 2016, fue la partida de la minuta nº 518/2016 bajo la rúbrica «Nota de modificación de derechos», concepto que se refiere a la cancelación de sendos embargos Letra A, practicada como consecuencia de la inscripción del Decreto de adjudicación nº 751/2015 de 13 de octubre de 2015, del Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de Benidorm respecto de las fincas registrales número 44.830 y 44.832, no habiendo sido minutado, como erróneamente alegaba el recurrente, la transmisión de las hipotecas de «Bancaja» a favor de «Bankia», siendo por tanto el obligado al pago de dicho concepto por la cancelación de los embargos don Francisco Javier Corral Lorente, persona a cuyo favor se ha practicado la inscripción de la adjudicación y consiguiente cancelación de cargas y siendo además el presentante del título inscribible, todo ello conforme a la norma octava del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Respecto al cálculo erróneo en la base aplicada a la cancelación de sendos embargos minutados, no se entra ahora en el fondo de la cuestión por no ser el momento procesal oportuno al no haber sido alegado en el escrito originario de impugnación, teniendo declarado en este sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas Resoluciones, entre otras, de fecha 10 de noviembre de 2015 o 18 de abril de 2016, que no es procedente ampliar el plazo de impugnación.

No obstante lo anterior, advertido tal error en la aplicación de la base minutable, se ha procedido a rectificar la minuta aplicando como límite a la misma, el valor de la finca, distribuido entre las dos fincas registrales adjudicadas, conforme a la norma tercera del anexo II del Arancel, tomado dicho valor de criterios objetivos como es el valor de tasación que figura en la inscripción de la hipoteca ejecutada, tal y como dispone el número dos de la norma primera del anexo II del Arancel y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, Resolución de fecha 20 de diciembre de 2013.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 1998, 24 de abril de 2000, 2 de julio de 2014, 22 de abril de 2015, 6 de mayo de 2015, 10 de noviembre de 2015, 18 de abril de 2016 y 7 de abril de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar, con ocasión de la presentación de un Decreto de adjudicación resultante de un procedimiento de ejecución hipotecaria, si en fase de alegaciones puede el recurrente introducir nuevos motivos de impugnación no incluidos en el escrito de recurso, en este caso en cuanto al concepto «notas modif. derechos RDL 1612/11».

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

Segundo. Idoneidad del trámite de alegaciones para impugnar conceptos no discutidos en el escrito de recurso.

La pretensión del recurrente ha de considerarse extemporánea, en la medida en que trata de impugnarse por vía de alegaciones al informe del registrador ciertos conceptos no discutidos en el escrito de recurso. Así la regla sexta del anexo II del Arancel determina que «1. Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. 2. La impugnación deberá presentarse ante el Registrador que la hubiere formulado, quien, con su informe, la elevará, en el plazo de diez días hábiles, ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad para su resolución. Asimismo, la impugnación podrá presentarse directamente ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. En este caso, la Junta recabará inmediatamente informe del Registrador que habrá de emitirlo en el plazo máximo de diez días. 3. Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. 4. La Junta Directiva deberá comunicar a la Dirección General todos los recursos que se hubieren interpuesto así como las resoluciones que dictaren en esta materia». Por tanto no procede pronunciarse en apelación sobre una materia que no ha sido previamente planteada en el trámite de impugnación de la minuta, tal y como ha entendido este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 24 de abril de 2000, 27 de febrero de 2003, 2 de julio de 2014 y 6 de mayo de 2015.

Respecto de los conceptos no discutidos inicialmente ha de entenderse que ha transcurrido el plazo que la citada regla concede para su impugnación, pues si bien el concepto efectivamente minutado es el de Notas de modificación de derechos, los argumentos y fundamentos de impugnación del recurrente no se sostienen al carecer de objeto, dado que lo realmente impugnado es la transmisión de derechos reales de las hipotecas y no ha sido minutado por la Registradora.

Tercero. Error en la base.

En cuanto al presente motivo de impugnación, también se considera extemporáneo por los mismos fundamentos ya expuestos, teniendo además en

cuenta que la Registradora señala que la factura ya ha sido modificada en los términos recogidos en su informe.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de julio de 2016.

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

Madrid, 1 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 5 de junio de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «Pazforvial, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ciudad Real.

#### HECHOS

##### I

El día 5 de diciembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto el 29 de noviembre de 2016 por correo administrativo, mediante escrito de igual fecha, por doña ....., en representación de «Pazforvial, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ciudad Real, bajo número CIRCE/2016/170, de fecha 14 de noviembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 20 de diciembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 9 de mayo de 2017.

##### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, ha presentado nuevo escrito de alegaciones de fecha 13 de enero de 2017, en el que manifiesta su voluntad de continuar el recurso pese a la rectificación de la minuta acordada por la Registradora.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

Se da la circunstancia de que la minuta inicialmente impugnada fue rectificada por la Registradora a la vista del recurso, pese a lo cual la recurrente ha expresado su voluntad de mantener el recurso y de que se revise también la nueva minuta elaborada en sustitución de la anterior.

Ambas minutas han sido formuladas conforme al régimen arancelario ordinario.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

La recurrente manifiesta que se trata de la constitución de una sociedad a través del CIRCE y reclama la aplicación del arancel fijo de 40 euros establecido en el artículo 5. Dos, c) RDL 13/2010.

El Registrador en su informe justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros en el hecho de no haberse cumplido todos los requisitos exigidos en la normativa vigente (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), ya que ha sido presentada la escritura vía CIRCE, pero sin utilizar el fichero XML, ni el formato estandarizado ni para la escritura ni para los estatutos, por lo cual procede aplicar el régimen arancelario ordinario, conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 14 de septiembre de 2016).

El informe del Colegio de Registradores entiende que no es aplicable el arancel reducido de 40 euros, sino el régimen arancelario ordinario, porque la escritura no está en formato estandarizado, sino en pdf, y los estatutos no están en formato estandarizado, con campos codificados, ni se ha generado el fichero xml, requisitos todos exigidos para aplicar los beneficios arancelarios establecidos en la normativa vigente a partir del 13 de septiembre de 2015.

Conforme a lo solicitado por la recurrente, en sus dos escritos, el recurso debe entenderse limitado a examinar si procede aplicar en este caso el arancel fijo de 40 euros.

Para la correcta resolución de la cuestión planteada, han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciem-

bre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.–De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015-.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de

los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.–Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos,

generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden JUS/1840/2015, y se ha presentado en formato «pdf», pero no se ha generado el fichero «xml», ni utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos con campos codificados, no procede aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama la recurrente, sino el régimen arancelario ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, tal como ha hecho la Registradora.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «Pazforvial, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ciudad Real.

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

Madrid, 5 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 5 de junio de 2017 (2.<sup>a</sup>)

En el recurso de reposición interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «A&C Auditorías de Gestión Integral, S. L.», contra la Resolución de 9 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, recaída en recurso de impugnación de una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

### HECHOS

#### I

Con fecha 20 de junio de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, a través de la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma de Valencia, el recurso interpuesto, mediante escrito fechado el 15 de junio de 2016, por don ....., en representación de la sociedad «A&C Auditorías de Gestión Integral, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia número PF/2016/7.920, de fecha 3 de junio de 2016, por la expedición de una nota simple informativa de determinados datos de una sociedad mercantil inscrita.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 27 de junio de 2016 y el del Colegio de Registradores de fecha 11 de octubre de 2016.

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no presentó nuevas alegaciones.

#### II

Con fecha 9 de febrero de 2017 se dictó, por esta Dirección General, resolución desestimando el recurso interpuesto.

#### III

Mediante escrito de 20 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de marzo de 2017, don ..... presenta recurso de alzada y subsidiariamente recurso de reposición, contra la reseñada Resolución de 9 de febrero de 2017.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se pone en conocimiento del recurso al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

Y mediante escrito de 12 de abril de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora II del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia se reitera en su totalidad en los argumentos que constan en el informe del expediente de impugnación de fecha 27 de junio de 2016. Dicho informe junto con el de 11 de octubre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores fue remitido, por este Centro Directivo, al recurrente con fecha 28 de octubre de 2016, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de noviembre de 2016, sin que remitiese documento alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 30, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso de reposición.

El recurso recae sobre la Resolución de 9 de febrero de 2017, de este Centro Directivo, por la que se desestimó el recurso de impugnación de minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia por la expedición de una nota simple informativa de determinados datos de una sociedad mercantil inscrita.

La factura contiene tres números de arancel y conceptos: 22.2, nota simple informativa de un asiento, por importe de 0,601012, en cantidad de 4, que da un total de 2,404048 euros; 24.2, búsqueda de datos, 0,601012 euros; 25.c), depósito de documentos, 3,005061 euros.

### Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente, como ya hizo en el primer recurso, muestra su disconformidad con la aplicación del número 24.2, porque dice que la solicitud de la nota se hizo facilitando todos los datos que se requieren, incluso los datos registrales que, según manifiesta, fueron facilitados inequívocamente en el impreso de solicitud, y con la del número 25.c), porque este número se refiere a depósito de documentos de sociedades liquidadas circunstancia que no se da en la expedición de la nota simple solicitada y en la fecha de aprobación del Arancel no había la previsión de la disposición sexta de la Instrucción de 17 de febrero de 1988 de esta Dirección General.

No procede rectificar la Resolución recurrida.

En cuanto al concepto de búsqueda de datos, el número 24.2 del Arancel vigente de los Registradores Mercantiles establece que se devengará el concepto de busca para manifestaciones, notas simples o certificaciones cuando no se determinen los datos registrales o se expresen con error. En este caso, como resulta de la instancia presentada por el interesado, no se ha facilitado dato registral alguno de la sociedad a que la nota simple había de referirse, por lo cual es correcta la aplicación del número 24.2 del Arancel, que, según el contenido de la nota, podría aplicarse hasta tres veces, una por el Libro de Inscripciones, otra por el Libro Diario y otra por el Índice Central de Incapacitados y Registro Público Concursal (Resoluciones de 8 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 31 de julio de 2015, 13 de julio de 2016 y 2 de diciembre de 2016), si bien en este caso no cabría corregir la minuta en la que sólo se ha aplicado una vez para evitar incurrir en una *reformatio in peius* proscrita de nuestro ordenamiento.

Respecto al depósito de documentos, aun cuando es cierto que el número 25.c) del Arancel se refiere únicamente al supuesto de depósito de documentos de sociedades liquidadas, su aplicación a otros casos está amparada por la previsión arancelaria contenida en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, relativa a la minutación de operaciones no contempladas en el Arancel aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), para las cuales establece que serán de aplicación las reglas correlativas del Arancel de los Registradores Mercantiles. Con este fundamento, este Centro Directivo ha justificado la aplicación del número 25.c) del Arancel al archivo y depósito de la carta de pago del impuesto (Resoluciones de 13 de junio de 2014, 31 de julio de 2014, 15 de noviembre de 2013, 21 de octubre de 2014, 6 de febrero de 2015, 31 de marzo de 2015, 18 de diciembre de 2015), al depósito de la certificación o el documento en cuya virtud se ha practicado el asiento (artículo 32.1 del Reglamento del Registro Mercantil) (Resoluciones de 27 de marzo de 2012, 25 de septiembre y 19 de noviembre de 2014, 31 de marzo y 31 de julio de 2015), al de cualquier documento complementario del título para practicar la inscripción (Resolución de 18 de diciembre de 2015) y al traslado a soporte informático de los asientos practicados, por analogía, como nueva función y al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria 19.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014, 6 de febrero, 31 de marzo, 31 de julio, 18 y 23 de diciembre de 2015). Las mismas razones justifican la aplicación del número 25.c) del Arancel al depósito de las instancias solicitando publicidad formal que viene ordenado por Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de febrero de 1998, muy posterior al Decreto 757/1973, por el que se aprobó el Arancel, y al Real

Decreto 1784/1996, que introduce la referida norma arancelaria transitoria (Resolución de 2 de diciembre de 2016).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso de reposición interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «A&C Auditorías de Gestión Integral, S. L.», contra la Resolución de 9 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

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

Madrid, 5 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 5 de junio de 2017 (3.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ..... y don ....., en representación de «Dugal Servicios de Intermediación, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

#### HECHOS

##### I

El día 21 de febrero de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 22 de noviembre de 2016, mediante escrito de fecha 21 de noviembre de 2016, por don ..... y don ....., en representación de «Dugal Servicios de Intermediación, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número CIRCE/2016/2.165, de fecha 10 de octubre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la Registradora de fecha 29 de noviembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 31 de enero de 2017.

##### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

### Tercero. Motivos de la impugnación. Extemporaneidad del recurso.

Los recurrentes se limitan a manifestar que, «aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considero que la cantidad es excesiva».

El Registrador indica en su informe que el recurso se presentó fuera de plazo y que no se expresa razón alguna de la disconformidad, y que, al no haberse constituido cumpliendo todos los requisitos establecidos en la normativa aplicable al caso (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), procedería, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la aplicación del régimen arancelario ordinario, si bien, en este caso, no cabe rectificar la minuta al haberse interpuesto el recurso fuera de plazo.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo y, a tal efecto, hace constar que es de aplicación el plazo ordinario para interponer el recurso (quince días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura), y no el plazo de un año del recurso de revisión por no basarse el recurso en errores materiales o defectos de forma (artículo 619 Reglamento Hipotecario). Recibida la factura el día 10 de octubre de 2016, como se indica en el escrito de recurso e interpuesto éste el 22 de noviembre de 2016, ha transcurrido con exceso el plazo de quince días hábiles.

Sin entrar en el fondo del asunto, lo cierto es que el recurso no debe ser admitido por resultar extemporáneo.

En efecto, el régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles). Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013, 23 de noviembre de 2015 y 24 de abril de 2017).

En este caso, la minuta impugnada fue recibida el día 10 de octubre de 2016 y el recurso tiene entrada en el Registro Mercantil de Madrid el día 22 de noviembre de 2016. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso. Y no es aplicable el plazo extraordinario de un año establecido para el recurso de revisión (*cfr.* art. 619 del Reglamento Hipotecario), ya que no se alega error aritmético o material ni incumplimiento de requisitos formales exigibles.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don ..... y don ....., en representación de «Dugal Servicios de Intermediación, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

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

Madrid, 5 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 26 de junio de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Gastrobarnuevo, S. L. U.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cádiz.

#### HECHOS

##### I

El día 12 de septiembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto el mismo día por don ....., en representación de «Gastrobarnuevo, S. L. U.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cádiz, bajo número CIRCE/2016/221, de fecha 6 de septiembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la Registradora de fecha 28 de octubre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 24 de enero de 2017.

##### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores

Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta figuran tres conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,010121 euros; constitución S. L. telemática, número 130, 100 euros; y autorización órgano, número 13.b.1, 24,040484euros. Total 130, 05 euros.

Dicha minuta fue rectificada por la Registradora a la vista del recurso aplicando las reglas arancelarias ordinarias, dando un total de honorarios de 111,81 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente impugna la primera minuta y manifiesta que debe aplicarse el arancel fijo de 40 euros por haberse constituido la sociedad con estatutos tipo, con un solo socio y un capital de tres mil euros, a través de un PAE y transmitido la escritura de forma telemática.

La Registradora en su informe justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros porque no se trata de una escritura estandarizada ni se acompaña el DUE, por lo que se aplicó el arancel de 100 euros, más los honorarios correspondientes al asiento de presentación y a la inscripción de las facultades concedidas al órgano de administración para el período anterior a la inscripción. No obstante, vista la doctrina de las Resoluciones de 14 de septiembre

de 2016, acuerda rectificar la minuta, aplicando, en lugar del arancel fijo de 100 euros, las reglas arancelarias ordinarias.

El informe del Colegio de Registradores entiende que no es aplicable el arancel reducido de 40 euros, sino el régimen arancelario ordinario, porque la escritura no está en formato estandarizado, sino en pdf, y los estatutos no están en formato estandarizado, con campos codificados, ni se ha generado el fichero xml, requisitos todos exigidos para aplicar los beneficios arancelarios establecidos en la normativa vigente a partir del 13 de septiembre de 2015. Examinando la nueva factura emitida por la Registradora, la considera correcta de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Conforme a lo solicitado por el recurrente, en el recurso debe examinarse si procede aplicar en este caso el arancel fijo de 40 euros y la conformidad de la nueva factura con los aranceles aplicables al caso.

Respecto de la primera cuestión, han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera.—En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los

estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.—De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» —lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015—.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.–Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden JUS/1840/2015, y se ha presentado en formato «pdf», pero no se ha generado el fichero «xml», ni utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos con campos codificados, no procede aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama el recurrente, sino el régimen arancelario ordinario, tal y como ha hecho la Registradora. Esta nueva minuta, cuyos conceptos no han sido impugnados, es correcta, por cuanto su importe no excede el que resultaba de la minuta impugnada.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Gastrobarnuevo, S. L. U.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cádiz, una vez que ha sido rectificada la directamente impugnada por otra elaborada de acuerdo con reglas arancelarias ordinarias y sin que su importe supere el de la minuta impugnada.

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

Madrid, 26 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## **Resolución de 26 de junio de 2017 (2.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «O Mazo de Ferreiravella, S. R. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lugo.

### HECHOS

#### I

El día 1 de diciembre de 2016, a través de la Oficina de Atención al Ciudadano del Ministerio de Hacienda, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2016, por don ....., en representación de «O Mazo de Ferreiravella, S. R. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lugo bajo número CIRCE/2016/9, de fecha 11 de octubre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la Registradora de fecha 21 de marzo de 2017 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 21 de febrero de 2017.

#### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado

(«BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta ha sido elaborada conforme a las reglas arancelarias ordinarias, establecidas para la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento no telemático.

#### Tercero. Motivos de la impugnación. Extemporaneidad del recurso.

El recurrente manifiesta que, siendo la sociedad constituida de las que cumplen con la norma del Real Decreto 421/2015, procede aplicar un arancel fijo de 40 euros, por lo que la factura emitida es improcedente y debe ser rectificada.

La Registradora en su informe justifica la aplicación de las reglas generales del Arancel de los Registradores Mercantiles ya que no se han cumplido todos los requisitos establecidos en la normativa vigente para disfrutar de los beneficios arancelarios super reducidos (cantidad fija de cuarenta euros) en la inscripción de la constitución de sociedades por el procedimiento telemático, en particular la utilización del DUE, del formato estandarizado de escritura y la incorporación íntegra y exacta de los estatutos-tipo (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015, Orden JUS/1840/2015, apartado 5.1.g del Real Decreto-ley 13/2010). No obstante, hace notar que el recurso ha sido interpuesto fuera de plazo, ya que la minuta fue notificada y cargada en cuenta el 1 de noviembre de 2016 y devuelto el recibo el 2 de noviembre, y el recurso se ha interpuesto el día 1 de diciembre de 2016, habiendo transcurrido el plazo de 15 días hábiles reglamentariamente aplicable.

El informe del Colegio de Registradores, por su parte, sin entrar en el fondo del asunto, señala que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo, ya que ha sido interpuesto una vez transcurrido el plazo de quince días establecido en el apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los recursos de honorarios contra minutas de los registradores mercantiles, y sin que concurran meros errores aritméticos o materiales o defectos formales que justifi-

quen una revisión de la minuta dentro del año siguiente a su pago previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Efectivamente, el recurso debe ser rechazado por haberse interpuesto fuera de plazo. El régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cf.* art. 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles). Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013, 23 de noviembre de 2015 y 24 de abril de 2017).

Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la minuta impugnada fue notificada el día 11 de octubre de 2016, cargada en cuenta el 1 de noviembre de 2016 y devuelto el cargo el 2 de noviembre. El recurso, aun cuando el escrito está fechado el 15 de noviembre de 2016, tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso. Por otra parte, el motivo del recurso es la no aplicación del arancel procedente a juicio del recurrente, lo cual no puede considerarse error aritmético o material, sino un claro error de concepto en cuanto al arancel aplicable al caso, y tampoco se alega incumplimiento de requisitos formales exigibles, por todo lo cual no es procedente el recurso de revisión regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don ....., en representación de «O Mazo de Ferreiravella, S. R. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lugo.

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

Madrid, 26 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 26 de junio de 2017 (3.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Shake It Productions, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

#### HECHOS

##### I

El día 26 de enero de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 22 de julio de 2016, mediante escrito de fecha 18 de julio de 2016, por don ....., en representación de «Shake It Productions, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número CIRCE/2016/1.697, de fecha 15 de julio de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la Registradora de fecha 26 de julio de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 10 de enero de 2017.

##### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo

(«BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,010121 euros; Facultación, número 13.b.1, 24,040484 euros; constitución S. L. telemática reducido (RDL 13/2010), 40 euros. Total 70, 05 euros.

#### Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente se limita a manifestar que, «aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considero que la cantidad es excesiva».

El Registrador en su informe justifica la aplicación, junto al arancel fijo de 40 euros, de los conceptos de asiento de presentación e inscripción de facultades al órgano de administración para el período anterior a la inscripción, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por la falta de motivación del recurso, dado que el recurrente se limita a expresar que la cantidad es excesiva, sin concretar motivo alguno.

Habiendo aplicado el Registrador el arancel fijo de cuarenta euros, la única cuestión que plantea el recurso es la aplicabilidad de otros conceptos, en este caso en concreto los números 1 y 13.b.1. del Arancel, y a ella debe limitarse la resolución del mismo.

Como tiene declarado este Centro Directivo la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, al que remite la disposición adicional segunda del Real Decreto 421/2015, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción misma de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015). También resulta conforme a Derecho la aplicación del número 13.b.1 del Arancel por la inscripción de las facultades otorgadas voluntariamente por los socios al órgano de administración para el periodo previo a la inscripción de la constitución, facultades que no resultan imprescindibles y son fruto, exclusivamente, de la voluntad de los socios (por todas, Resoluciones de 20 de diciembre de 2016 y 11 de mayo de 2017).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Shake It Productions, S. L.» contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

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

Madrid, 26 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 26 de junio de 2017 (4.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «Maquinaria Equipamientos Inmuebles, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León.

#### HECHOS

##### I

Con fecha 10 de marzo de 2017, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León por el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «Maquinaria Equipamientos

Inmuebles, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León bajo número D2/2016/2.160, de fecha 29 de julio de 2016, con ocasión del despacho de una escritura por la que se formaliza una reducción de capital en la indicada sociedad.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 29 de noviembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 28 de febrero de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso. Extemporaneidad.

El recurso recae sobre los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de reducción de capital de una sociedad de responsabilidad limitada. Y dado que en el informe del registrador se hace referencia a la existencia de dos minutas distintas, debe precisarse con carácter previo cuál ha de tenerse por objeto del recurso y su posible extemporaneidad invocada por el Registrador.

El Registrador emitió una primera factura el día 29 de julio de 2016, que fue entregada el 1 de agosto de 2016. Contra esa factura se interpone el recurso por correo administrativo el día 19 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 24 de agosto de 2016. Una segunda factura fue emitida el 22 de agosto de 2016, bajo núm. D2/2016/2.349. Esta segunda fac-

tura, que es la que el Registrador defiende en su informe, es idéntica a la primera salvo en cuanto a la supresión del concepto «88. Disposición Tercera».

Sostiene el Registrador que el recurso sólo se ha planteado contra la primera minuta y debe ser inadmitido por extemporáneo, al haber transcurrido el plazo para impugnarla desde la fecha de su entrega (1 de agosto de 2016) hasta el de la entrada del recurso (24 de agosto de 2016). No cabe, a su juicio, que se admita recurso contra la segunda minuta, ya abonada, porque contra ella no se presentó recurso alguno y ahora se encontraría también fuera de plazo.

Tiene razón el Registrador cuando afirma que el recurso tiene por objeto la primera minuta, expedida el 29 de julio de 2016, que es la que la recurrente impugna, pero no en lo relativo a la extemporaneidad del recurso. Como pone de manifiesto el informe del Colegio de Registradores, a través del cual se presentó el recurso, aun cuando éste tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 24 de agosto de 2016, fue remitido por correo administrativo el 19 de agosto de 2016, por lo que, teniendo en cuenta que la minuta impugnada fue retirada el 1 de agosto de 2016, se ha respetado el plazo de quince días hábiles establecido para su válida interposición (Regla sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los registradores mercantiles. Resoluciones, entre otras, de 21 de marzo de 2017.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

La recurrente no cuestiona conceptos concretos de la minuta impugnada, limitándose a manifestar, por referencia a otro caso, que «hay alguna partida que puede no corresponder y otras en que el importe cargado puede no ser correcto».

El Registrador, en su informe, justifica la segunda minuta, no impugnada, pero cabe aceptar dicho informe por la coincidencia entre esta segunda minuta y la primera, que es la impugnada, salvo en un concepto que el registrador ha suprimido por considerarlo improcedente («núm. 88. Disposición Tercera»).

Dejando aparte conceptos claramente admisibles, como el asiento de presentación, la calificación desfavorable, seis notas marginales y el depósito de documentos, el análisis debe concretarse en los demás conceptos aplicados en atención al único acto inscrito, un acuerdo de reducción de capital.

Pues bien, con relación a dichos conceptos cabe señalar:

1. Número 6.1 del Arancel.—Se ha aplicado dos veces, dice el Registrador, una por el acuerdo y otra, por la ejecución, y sobre la base del importe restituido.

Es absolutamente improcedente esta aplicación. La reducción de capital está sujeta al número 6.1 del Arancel, que indica que se tomará como base el importe del capital reducido. Ninguna razón hay para distinguir en la inscripción de la reducción dos actos distintos, acuerdo y ejecución, como puede

ocurrir en ocasiones al aumentar el capital, ni para distinguir, como se hace en la ampliación, entre el acuerdo de ampliación en sí, sujeto al número 6 del Arancel, y la emisión y suscripción de los títulos, sujeta al número 5 del Arancel. Ninguna razón existe tampoco para apartarse del Arancel al fijar la base para la aplicación del número 6, que, como claramente indica, es el importe de la reducción (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 19 de noviembre de 2014).

2. Número 7 a y b del Arancel. Señala el Registrador que ha aplicado el número 7 a) del Arancel por la modificación del capital social como consecuencia de la reducción de capital inscrita y el número 7 b), por la modificación del artículo correspondiente de los Estatutos.

Es procedente la aplicación del número 7 b) por la modificación estatutaria, pero no el 7 a) por una supuesta inscripción de una modificación de capital que está comprendida en el concepto de reducción de capital, sujeto, como queda dicho, al número 6.1 del Arancel (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 19 de noviembre de 2014).

3. Número 20.1 del Arancel. Actos de cuantía indeterminada. Se aplica, según el Registrador, por el concepto de ejecución de acuerdos (reducción de capital y modificación de artículo estatutario).

De nuevo debe declararse la absoluta improcedencia de esta aplicación, aparte de que resultaría incongruente con la tesis del registrador, que ya ha contemplado la ejecución del acuerdo al aplicar, indebidamente, como queda dicho, el número 6.1. No cabe reconocer actos de ejecución como actos inscritos con separación del propio acuerdo reducción de capital y modificación estatutaria, únicos que han sido inscritos y devengan honorarios en la forma expuesta.

4. Número 23.1 del Arancel. Certificación de actos. El Registrador lo aplica seis veces (dos, por la nota de despacho de cada uno de los actos inscritos –reducción de capital y modificación estatutaria–; otras dos, por la certificación de datos remitida al BORME, y otras dos, por la certificación de dichos datos entregada al interesado, en cada caso por razón de la reducción de capital y por la modificación estatutaria).

Es inadecuada la aplicación del número 23.1 del Arancel a la nota de despacho, que devenga honorarios, una sola vez, por el número 21 a) del Arancel, y es inadecuado aplicarlo dos veces, una por cada acto inscrito, respecto de las certificaciones expedidas una, para el «BORME» y otra, para el interesado. El número 23.1 del Arancel se aplica dos veces: una, por la certificación de datos de inscripción remitida al «BORME» para su publicación, y otra, por la entregada al interesado acreditativa de esa publicación, sin distinción del número de actos inscritos, ya que es una certificación del asiento practicado. El número 23.1, por tanto, debe ser aplicado dos veces y no seis, como ha hecho el registrador.

5. Número 24.2 del Arancel. Búsqueda de datos. El Registrador le aplica siete veces: por si la sociedad es de fundación sucesiva; por la comprobación

de los datos registrales, del domicilio social y el CIF («sic»); por razón del objeto social en relación con la Ley de sociedades profesionales; por la posible existencia de pendes; por la posible incapacidad de la administradora única que certifica y eleva a público el acuerdo social.

Este Centro Directivo tiene declarado que la aplicación de este concepto al practicar una inscripción sobre una sociedad ya inscrita, que no consista en un nombramiento de cargos, queda limitada al caso de que no se faciliten los datos registrales de la sociedad y se aplica una sola vez (Resoluciones de 15 de noviembre de 2013, 21 de octubre de 2014, 31 de julio de 2015 y 11 de febrero de 2016, entre otras). En este caso, por tanto, el número 24.2 del Arancel sólo debe aplicarse una vez, debiendo suprimirse todas las demás.

6. Número 25, c, E) del Arancel. Depósito de documentos por digitalización. El Registrador lo aplica cuatro veces, una por la inscripción y otra por cada una de las notas marginales extendidas.

Resulta improcedente la aplicación a las notas marginales. La aplicación analógica que de este número del Arancel ha hecho este Centro Directivo respecto de la digitalización de asientos queda limitada a los asientos principales, sin que pueda aplicarse, además, a cada uno de los asientos accesorios practicados.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente, el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «Maquinaria Equipamientos Inmuebles, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León, que deberá rectificarse en los términos resultantes de estos fundamentos y debiendo mantenerse la rectificación acordada por el Registrador.

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

Madrid, 26 de junio de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 26 de junio de 2017 (5.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «Bad Blood Tattoo, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

## HECHOS

### I

El día 23 de marzo de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Valencia por el recurso interpuesto el 14 de noviembre de 2016, mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2016, por doña ....., en representación de «Bad Blood Tattoo, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, bajo número CIRCE/2016/642, de fecha 7 de noviembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la Registradora de fecha 18 de noviembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 31 de enero de 2017.

### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta constan los siguientes conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,010121 euros; constitución, 100 euros; autorización actos previos, número 13.a.1, 24,040484euros. Total 130, 05 euros.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

La recurrente manifiesta que se ha constituido una sociedad de responsabilidad limitada vía CIRCE con estatutos tipo y capital no superior a 3.100 euros por lo que los honorarios de Registro deberían ser de 40 euros. Que, aun cuando, al parecer, no se ha tramitado íntegramente por el procedimiento establecido, ello no ha sido debido a negligencia por parte de la sociedad constituida, sino a deficiencias del sistema, que no se le advirtieron en su momento.

El Registrador justifica la no aplicación del arancel fijo de 40 euros, por no haberse utilizado el modelo de escritura estandarizada, aplicándose en su lugar el de 100 euros. Además, se han aplicado los conceptos de asiento de presentación e inscripción de facultades al órgano de administración para el período anterior a la inscripción, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El informe del Colegio de Registradores considera que, dado que no se ha utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos, con campos codificados, ni se ha generado el fichero xml, reglamentariamente previsto, no procede la aplicación del arancel fijo de 40 euros, pero tampoco el de 100 euros, como ha hecho el Registrador, sin que ha de aplicarse, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, el arancel ordinario con los conceptos habituales.

Se plantea en este caso el régimen arancelario aplicable a la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, por vía telemática, mediante escritura de 4 de noviembre de 2016, sin cumplir todos los requisitos exigidos por la normativa vigente.

Para la correcta resolución de la cuestión planteada, han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera.–En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010,

de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda.—El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera.—Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados

de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta.–De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015-.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este Real Decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta.—Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si, como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático

vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden JUS/1840/2015, procede rectificar la minuta de honorarios, pero no para aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama el recurrente, sino aplicando el régimen general ordinario de constitución de una sociedad, si bien sin que la cantidad resultante pueda exceder de la de la minuta impugnada, para no incurrir en una *reformatio in peius*, prohibida en nuestro ordenamiento.

Ha de tenerse en cuenta, por otra parte, que, aun cuando fuese de aplicación el arancel fijo de 40 o 100 euros, dicho arancel sólo va referido a la inscripción de la constitución misma, siendo de aplicación, además, otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015). También resulta conforme a Derecho la aplicación del número 13.b.1 del Arancel por la inscripción de las facultades otorgadas voluntariamente por los socios al órgano de administración para el período previo a la inscripción de la constitución, facultades que no resultan imprescindibles y son fruto, exclusivamente, de la voluntad de los socios (por todas, Resoluciones de 20 de diciembre de 2016 y 11 de mayo de 2017).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «Bad Blood Tattoo, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, que deberá ser rectificada en los términos resultantes de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 26 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 26 de junio de 2017 (6.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza.

## HECHOS

## I

Con fecha 19 de mayo de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios número 2017/6926, Serie LEGFIR3, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza. Dicho recurso dio lugar al número de expediente 541/2017-2.4.

## II

Mediante escritos de 23 de mayo de 2017, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 25 de mayo de 2017, este Centro Directivo comunica al recurrente el procedimiento iniciado con relación a sus escritos y remite la documentación recibida al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza, a los efectos señalados en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

## III

Con fecha 14 de junio de 2017, tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de la misma fecha, del Registro Mercantil de Zaragoza, en el que el Registrador, Don Joaquín Rodríguez Hernández manifiesta:

«Primero.–Que dicha factura se generó automáticamente por los servicios centrales del Colegio de Registradores, como consecuencia de un error en la remisión de datos realizada por el Registro.

Segundo.–Que se ha procedido a la anulación de la misma.

Tercero.–Que se ha devuelto el importe de la misma a la interesada.

Cuarto.–Que doña ....., ha desistido del mismo, según escrito que acompaña».

Efectivamente, mediante escrito de 12 de junio de 2017, Doña ....., manifiesta que teniendo conocimiento que se ha procedido a la anulación de la factura y, habiéndosele reembolsado su importe, desiste de dicho recurso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 21, 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Primero.–De acuerdo con el artículo 84.1 de la Ley 39/2015, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 94 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo.—Este recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto por la recurrente, doña ....., contra la minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza.

Por lo tanto, conforme a los artículos 84 y 94, a la recurrente le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurren por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para solicitar el desistimiento del recurso de impugnación de minuta señalado.

Esta Dirección General ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente 541/2017-2.4, conforme a los artículos 21 y 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Madrid, 26 de junio de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barbate.

## HECHOS

## I

Por escrito de 17 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 826/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Barbate, por importe de 119,44 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 40,32 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 40,32 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ignacio Rodríguez Morazo, Registrador de la Propiedad de Barbate, remitió el preceptivo informe de 11 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Ignacio Rodríguez Morazo, Registrador de la Propiedad de Barbate, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios

está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posterior-

mente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepona núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A 2065, girada por el Registro de la Propiedad de Estepona núm. 2, por importe de 337,09 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 110,75 euros por el concepto «Hipoteca subrogación». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 110,75 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Agustín Peña Romero, Registrador de la Propiedad de Estepona núm. 2, remitió el preceptivo informe de 3 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 18 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 27 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Agustín Peña Romero, Registrador de la Propiedad de Estepona núm. 2, por correo certificado,

con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Hipoteca subrogación» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Hipoteca subrogación» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015

y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Hipoteca subrogación».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 28 de junio de 2017 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas núm. 2.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 24 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, D....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número 742 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas núm. 2, por importe de 218,54 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 111,83 euros por el concepto «Fusión-Abs otros préstamos reducc». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 111,83 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Paloma Villalobos Sánchez, Registradora de la Propiedad de Dos Hermanas núm. 2, remitió el preceptivo informe de 15 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de octubre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 8 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 2 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña Paloma Villalobos Sánchez, Registradora de la Propiedad de Dos Hermanas núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero

de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-Abs otros préstamos reeduc» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-Abs otros préstamos reeduc » en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, número 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, Don Antonio Ojeda Escobar, número 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, número 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de

agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart, número 3217 de su protocolo, «Banca Cívica S. A.» es absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas cita-

das, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobilia-

rios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca con-

creta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de opera-

ciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión –Abs otros préstamos reeduc».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (4.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1.

## HECHOS

## I

Por escrito de 26 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número 189, Serie T, girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz N.º 1, por importe de 87,64 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 87,64 euros por el concepto «Art. 611 RH (reduc. 5%)». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 87,64 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, remitió el preceptivo informe de 25 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Art. 611 RH (reduc. 5%)» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Art. 611 RH (reduc. 5%)» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio

Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la

disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si

bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que

sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el

crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la

garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Art. 611 RH (reduc. 5%)».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.»,

actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 29 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/A1 2325, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 119,40 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,03 euros por el concepto «Fusión El Monte-Cajasol». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito,

reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.: y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,03 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 1 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-Cajasol» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión El Monte-Cajasol» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad

y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario Don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación,

tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de

modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango

superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión El Monte-Cajasol».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

## Resolución de 28 de junio de 2017 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 15 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 2016/2368, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2, por importe de 226,82 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 52,31 euros por el concepto «Fusión Banco». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 52,31 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, remitió el preceptivo informe de 10 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 8 de

noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora manifiesta que se ratifica en el informe emitido el 10 de agosto de 2016 ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre

de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión Banco» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión Banco» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses

ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión Banco».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (7.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 12 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 2016/G 5291, girada por el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro, por importe de 83,17 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 83,17 euros por el concepto «Fusión 37,5%-5%». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 83,17 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Alejandro Forero San Martín, Registrador de la Propiedad de Miranda de Ebro, remitió el preceptivo informe de 4 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de agosto de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a Don Alejandro Forero San Martín, Registrador de la Propiedad de Miranda de Ebro, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente., sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión 37,5%-5%» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión 37,5%-5%» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en

que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averigua-

ción de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango

superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión 37,5%-5%».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 28 de junio de 2017 (8.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 30 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número 2016/G 1466, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3, por importe de 122,71 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 36,93 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructura-

ción quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 36,93 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Se dio traslado del escrito de interposición del recurso a Don Galo Rodríguez Tejada, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 3, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 11 de julio de 2016, para que en plazo de diez días hábiles remitiese informe, sin que se recibiera escrito alguno.

## III

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## IV

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se

resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## V

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Don Galo Rodríguez Tejada, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minución efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operacio-

nes pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, número 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, don Antonio Ojeda Escobar, número 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, número 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, número 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixa-bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registradas, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago,

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no

con anterioridad— a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.»

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Éstas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y

cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del tras-

paso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régi-

men general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

## Resolución de 28 de junio de 2017 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 14.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 29 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 1205 serie A14, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 14, por importe de 106,79 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 34,37 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 34,37 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 14, remitió el preceptivo informe de 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 14, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de enero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito artículo 611» en un

supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-cesión crédito artículo 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si

la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 , con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional

segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de nova-

ción y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplica-

ción de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cance-

lación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en

el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación

tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre,

por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito artículo 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (10.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 29 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Con-

sulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A1 2408, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 246,01 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 55,75 euros por el concepto «Fusión Barclays-Caixabank». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se

hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 55,75 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 31 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe

desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de « Fusión Barclays-CaixaBank » en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión Barclays-CaixaBank» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «CaixaBank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”,

disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las

operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a

practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en

una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional

segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión Barclays-CaixaBank».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «CaixaBank, S. A.», actuando en calidad de apoderado de «CaixaBank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016.

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

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

Madrid, 28 de junio de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (11.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de noviembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 13 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 2790 de la Serie A1, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 165,04 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 47,60 euros por el concepto «Fusión El Monte-Cajasol Art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del

Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 47,60 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de 27 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 18 de octubre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 15 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 2 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de

mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-Cajasol Art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión El Monte-Cajasol Art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando

lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, núm. 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, núm. 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

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

las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpreta-

ción extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el

texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Regis-

tradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos

inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad

en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión El Monte-Cajasol Art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de noviembre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

## Resolución de 28 de junio de 2017 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 12 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 1504, girada por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importe de 79,69 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 79,69 euros por los conceptos «Artículo 611 con reducción 5%» y «Artículo 611 mínimo». Los conceptos girados traen causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 79,69 euros por unos conceptos que no proceden, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió el preceptivo informe de 28 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Artículo 611 con reducción 5%» y «Artículo 611 mínimo», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Artículo 611 con reducción 5%» y «Artículo 611 mínimo» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación

de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controver-

sia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones

que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tra-

tamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendidos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual

habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras – entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción

del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Artículo 611 con reducción 5%» y «Artículo 611 mínimo».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (13.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3.

## HECHOS

## I

Por escrito de 12 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 2123, girada por el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Inscrip. previa prest. hipot». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por unos conceptos que no proceden, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, remitió el preceptivo informe de 9 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 31 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Inscrip. previa prest. hipot», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31

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

Segundo. «Inscrip. previa prest. hipot» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos

del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente

expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir

nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar

una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los

supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la opera-

ción registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Inscrip. previa prest. hipot».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2016.

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 28 de junio de 2017 (14.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 15 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 1234/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por importe de 139,98 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 24,04 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y rees-

tructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 24,04 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, remitió el preceptivo informe de 2 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla

núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito artículo 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión-cesión crédito artículo 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015

y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003 por el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, núm. 4478 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank, S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart núm. 1233 de su protocolo, «Barclays Bank, S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora comparente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

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

euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y

posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar

vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto

entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito artículo 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016.

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

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

Madrid, 28 de junio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 5 de julio de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de noviembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 13 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 2729, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 155,40 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 146,62 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del

Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 146,62 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 23 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de octubre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de octubre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 22 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 29 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de enero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre

aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si

la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional

segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de nova-

ción y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplica-

ción de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación».

lación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al con-

texto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Dificilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual

habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de

aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de noviembre de 2016.

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

Madrid, 5 de julio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 5 de julio de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

## HECHOS

## I

Por escrito de 13 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de septiembre de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A1 2787, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 206,69 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 44,93 euros por el concepto «Fusión El Monte-Cajasol». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las

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

En suma, aduce que se giran 44,93 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de 4 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de octubre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de octubre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 19 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 31 de enero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-Cajasol» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión El Monte-Cajasol» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, núm. 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, núm. 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reduc-

ción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital

garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la

situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a

los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una

norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen

arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras —entendidas en el sentido indicado—, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operacio-

nes de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión El Monte-Cajasol».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2016.

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

Madrid, 5 de julio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 5 de julio de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 23 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/FM3 1194, girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por importe de 60,60 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 60,60 euros por el concepto «Fusión bancaria». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 60,60 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir

previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Manuel Matas Bendito, Registradora de la Propiedad de San Fernando núm. 1, remitió el preceptivo informe de 19 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de octubre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 1 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Matas Bendito, Registradora de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión bancaria» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión bancaria» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, núm. 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, núm. 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como conse-

cuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión bancaria».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016.

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

Madrid, 5 de julio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 5 de julio de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de enero de 2017, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Benidorm núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 29 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 2708/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Benidorm núm. 2, por importe de 158,17 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 29,29 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 29,29 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Consuelo García Pedro, Registradora de la Propiedad de Benidorm núm. 2, remitió el preceptivo informe de 9 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de noviembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 10 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Consuelo García Pedro, Registradora de la Propiedad de Benidorm

núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de febrero de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014

y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003 por el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, núm. 4478 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank, S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart núm. 1233 de su protocolo, «Barclays Bank, S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación,

tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y

posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar

vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente

una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de enero de 2017.

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

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

Madrid, 5 de julio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 5 de julio de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de enero de 2017, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pravia.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número I/2016/1852, girada por el Registro de la Propiedad de Pravia, por importe de 161,22 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 161,22 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del

Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 161,22 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don José Ramón Orozco Fernández, Registrador de la Propiedad de Pravia, remitió el preceptivo informe de 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de noviembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 10 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 1 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Ramón Orozco Fernández, Registrador de la Propiedad de Pravia, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador manifiesta que reitera su informe de 8 de noviembre de 2016 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de

la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003 por el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, núm. 4478 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank, S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart núm. 1233 de su protocolo, «Barclays Bank, S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión

de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca con-

creta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de opera-

ciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de enero de 2017.

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

Madrid, 5 de julio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 5 de julio de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2.

## HECHOS

## I

Por escrito de 4 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 282, girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2, por importe de 163,63 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 24,04 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 24,04 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Eva María Cascallana Meana, Registradora de la Propiedad de Jaén núm. 2, remitió el preceptivo informe de 3 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de noviembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 18 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 10 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Eva María Cascallana Meana, Registradora de la Propiedad de Jaén núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de febrero de 2017, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003 por el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, núm. 4478 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank, S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart núm. 1233 de su protocolo, «Barclays Bank, S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

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

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

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

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

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

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como conse-

cuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el

traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la opera-

ción registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de enero de 2017.

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

Madrid, 5 de julio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 14 de julio de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ..... en representación de «Smart Cookie Casamo, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cantabria.

#### HECHOS

##### I

El día 24 de abril de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado por el recurso interpuesto el 29 de noviembre de 2016, a través del Decanato de Registradores de Cantabria, por don ..... en representación de «Smart Cookie Casamo, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cantabria, bajo número CIRCE/2016/38, de fecha 16 de noviembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la registradora de fecha 1 de diciembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 28 de febrero de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta impugnada ha sido elaborada, según explica la registradora en su informe, conforme a las reglas arancelarias ordinarias y asciende a un total de honorarios registrales de 85,37 euros.

### Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente, aparte de otras consideraciones sobre el plazo de despacho y trato recibido en la oficina que no deben ser examinadas en esta sede, impugna la minuta por considerar que debe aplicarse el arancel fijo de 40 euros por haberse constituido la sociedad de forma telemática a través del CIRCE.

La registradora en su informe justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros porque no se trata de una escritura estandarizada y con campos codificados y, en su lugar, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resolución de 14 de septiembre de 2016), aplica las reglas arancelarias ordinarias.

El informe del Colegio de Registradores entiende también que no es aplicable el arancel reducido de 40 euros, sino el régimen arancelario ordinario, porque la escritura no está en formato estandarizado, sino en pdf, y los estatutos no están en formato estandarizado, con campos codificados, ni se ha generado el fichero xml.

Conforme a lo solicitado por el recurrente, en el recurso debe examinarse si procede aplicar en este caso el arancel fijo de 40 euros, para lo cual han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera. En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda. El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciem-

bre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera. Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta. De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015–.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de

los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta. Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos,

generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el núm. 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si, como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015, y se ha presentado en formato «pdf», pero no se ha generado el fichero «xml», ni utilizado el formato estandarizado de escritura y estatutos con campos codificados, no procede aplicar la cantidad fija de 40 euros como reclama el recurrente, sino el régimen arancelario ordinario, tal como ha hecho la registradora, sin que quepa entrar en el examen de la factura por no haber sido impugnados los conceptos concretos aplicados.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... en representación de «Smart Cookie Casamo, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Cantabria.

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

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

Madrid, 14 de julio de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 2 de agosto de 2017 (1.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Aucanada Shop, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Palma de Mallorca.

#### HECHOS

##### I

El día 25 de noviembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, mediante escrito de fecha 22 de noviembre de 2016, por don ....., en representación de «Aucanada Shop, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Palma de Mallorca, bajo número CIRCE/2016/37, de fecha 16 de noviembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del registrador de fecha 12 de enero de 2017 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 21 de marzo de 2017.

##### II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos: Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1

de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta impugnada ha sido elaborada conforme a las reglas arancelarias de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía ordinaria, y no telemática CIRCE, ascendiendo a un importe de 131,48 euros.

#### Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente entiende que el importe a pagar debe ser de 40 euros, dado que toda la tramitación se ha realizado de forma telemática a través de la plataforma CIRCE y el capital de la sociedad es de 3.000 euros.

El registrador en su informe se limita a indicar que para la formulación de los honorarios impugnados se ha seguido el criterio reflejado en cuatro resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 2016.

El informe del Colegio de Registradores justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros, por no haberse cumplido todos los requisitos exigidos para ello en la normativa vigente (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), ya que ha sido presentada la escritura vía telemática en pdf, pero no en formato estandarizado, los estatutos no están en formato estandarizado, con campos codificados, y no se ha generado el fichero xml.

Para la correcta resolución de la cuestión planteada han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera. En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda. El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera. Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados para la constitución telemática de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta. De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado,

cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015–.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta. Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello, los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el núm. 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si, como ocurre en este caso, no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015, y se ha presentado en formato «pdf», pero no en formato estandarizado, sin utilizar tampoco el formato estandarizado de estatutos con campos codificados, y sin haberse general el fichero «xml», no procede aplicar el arancel fijo de 40 euros, como reclama el recurrente, sino el régimen arancelario ordinario de constitución de una sociedad, como ha hecho el registrador, sin que quepa entrar en el examen pormenorizado de la minuta por no haber sido impugnados los conceptos concretos de la misma.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Aucanada Shop, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Palma de Mallorca.

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

Madrid, 2 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 2 de agosto de 2017 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Volteones, S. A.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

## HECHOS

### I

Con fecha 10 de abril de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 17 de noviembre de 2016, mediante escrito de igual fecha, por don ....., en representación de «Volteones, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, bajo número E/2016/207, de fecha 26 de octubre de 2016, derivada de un expediente de nombramiento de experto independiente para valoración de un inmueble.

Constan incorporados al expediente el informe del registrador de fecha 21 de noviembre de 2016 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 21 de marzo de 2017.

### II

Habiéndose dado traslado de dichos informes, el recurrente ha presentado nuevas alegaciones en escrito fechado el 18 de mayo de 2017.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos: Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios derivada de un expediente de nombramiento de experto independiente para valorar una aportación no

dineraria a realizar a favor de una sociedad anónima en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

En la minuta figuran los números y conceptos arancelarios siguientes: 1, asiento de presentación, 1, 6,010121; 2.1, calificación, 1, 2,40; 13.a.1, cargos y facultades, 1, 24,040484; 13.a.2, aceptación cargos y facultades, 1, 24,040484; 21.b, notas especiales, 1, 1,803036; 24.2, búsqueda de datos, 2, 3,005060; 25.c, depósito de documentos, 1, 3,005061; 26, diligencia de ratificación de documentos, 2, 1,202024. Total: 65,51 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente, en su escrito inicial, considera la factura no ajustada a Derecho pues los artículos del Arancel aplicados no se corresponden con el acto solicitado, habiéndose facturado hasta siete conceptos distintos ninguno de los cuales se corresponde con lo actuado, que es, simplemente, una solicitud de nombramiento de experto, que no provoca asiento de presentación en la hoja registral, ni versa sobre cargos o facultades o su aceptación, ni se ha constituido depósito alguno por su parte.

Posteriormente, en escrito de alegaciones, entiende que la factura debe limitarse al servicio prestado, en este caso el nombramiento del experto, conforme al artículo 340 del Reglamento del Registro Mercantil, minutable por el núm. 2.1 del Arancel, pero no puede extenderse a actos preparatorios, previos o posteriores que el procedimiento registral imponga al registrador (presentación, búsqueda de datos, notificación, etc.), y, en todo caso, deberían distinguirse los actos relativos al solicitante (nombramiento del experto) y los relativos al experto (notificación y aceptación, asiento de inscripción, etc.), para reclamar a cada uno los honorarios correspondientes a tales actos.

El registrador justifica en su informe la práctica totalidad de los conceptos arancelarios aplicados: el asiento de presentación, por estar impuesto en el artículo 339 del Reglamento del Registro Mercantil y previsto en el núm. 1 del Arancel; la calificación, referida, propiamente, a la resolución de nombramiento, por estar contemplada en el artículo 340 del mismo Reglamento, si bien considera que el número arancelario correcto hubiera sido el 13.a.1, a la vista de la disposición transitoria 19.<sup>a</sup> Real Decreto 1784/1996, y no el núm. 2.1 aplicado, si bien no cabe ahora rectificar porque produciría una *reformatio in peius* proscrita en nuestro Derecho; la inscripción del nombramiento del experto en el Libro correspondiente, con su aceptación, por estar ordenada en el artículo 344 del Reglamento del Registro Mercantil y prevista en el núm. 13.a.1 y 2 del Arancel; la búsqueda de datos, dos veces, una por los datos de inscripción de la sociedad no facilitados por el solicitante, y otra, por ser necesaria *cf.*: a lo dispuesto en el artículo 338. 1.3.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil; el núm. 25.c del Arancel, relativo al depósito de documentos, por el traslado a soporte digital de la inscripción practicada de conformidad con reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros

y del Notariado, no habiéndose minutado, pudiendo hacerlo, el depósito del triplicado de la instancia exigido por el artículo 340 del Reglamento del Registro Mercantil; el núm. 26, por la diligencia de ratificación de la identidad y aceptación del experto nombrado, *cfr.* artículo 340 (sic) del Reglamento del Registro Mercantil. En cambio, considera incorrecta y rectifica en este punto la minuta en cuanto a la aplicación del concepto de notas especiales, núm. 21.b, que debió ser la del concepto de notas ordinarias por el núm. 21.a.

Por su parte, el informe del Colegio de Registradores coincide plenamente con el criterio del registrador, considerando correcta la aplicación de los conceptos incluidos en la minuta impugnada, salvo la del núm. 21.a que el registrador ha acordado rectificar, y entiende que no cabe añadir otras aplicaciones, también procedentes, pero que darían lugar a una *reformatio in peius* no permitida en nuestro ordenamiento.

Ante todo, como premisa, frente a lo alegado por el recurrente, es doctrina reiterada por este Centro Directivo que los honorarios de los registradores mercantiles se determinan aplicando el Arancel vigente, aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), teniendo en cuenta de forma separada los actos que son objeto de inscripción o anotación en cada asiento, así como a las certificaciones emitidas y a las demás operaciones registrales realizadas con ocasión del despacho del documento presentado, siempre que estén ordenadas por las normas legales o reglamentarias correspondientes (por todas, Resolución de 28 de octubre de 2015 y 18 de diciembre de 2015). Todos los asientos y operaciones realizadas se entienden solicitadas por quien inicia el procedimiento registral y es a él a quien son exigibles los honorarios devengados.

En este caso, quien solicita la apertura del expediente para el nombramiento del experto es quien da lugar a todas las operaciones registrales realizadas y quien debe soportar el pago de los honorarios correspondientes.

Por otra parte, ha de tenerse en cuenta que el Arancel de los registradores mercantiles fue aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), habiéndose dictado con posterioridad múltiples normas regulando funciones no contempladas en dicho Arancel, entre las cuales se encuentra el nombramiento de expertos independientes. Por este motivo, la disposición transitoria 19.<sup>a</sup> del Real Decreto 1784/1996, que aprueba el nuevo Reglamento del Registro Mercantil, estableció:

«Hasta tanto no sea aprobado el nuevo Arancel de los Registradores Mercantiles, serán de aplicación las siguientes normas:

...

d) Por el nombramiento y por la inscripción de expertos independientes y de auditores se devengarán los derechos señalados en el núm. 13.a) del

Arancel de los Registradores Mercantiles para la inscripción del nombramiento de censores de cuentas.

e) En lo relativo al asiento de presentación, notas, buscas, diligencias de ratificación y demás operaciones registrales en relación a las nuevas funciones que se le encomiendan al Registrador Mercantil, serán de aplicación las reglas correlativas del Arancel de los Registradores Mercantiles».

A la vista de tal disposición, entrando en el examen de los diferentes conceptos aplicados en la minuta impugnada, cabe señalar:

a) Asiento de presentación. Está ordenado por el artículo 339 del Reglamento del Registro Mercantil que, presentada la instancia solicitando el nombramiento de un experto, se practicará en el Libro Diario el correspondiente asiento de presentación, y dicho asiento está contemplado en el núm. 1 del Arancel. Es correcta la minuta impugnada

b) Calificación. El concepto, según aclara el registrador en su informe, se refiere al acuerdo de nombramiento del experto por parte del registrador, que, según establece el apartado d) de la disposición transitoria 19.<sup>a</sup> del Real Decreto 1784/1996 antes transcrita, devenga honorarios por el núm. 13.a del Arancel. En la minuta se ha aplicado erróneamente el núm. 2.1 que corresponde a la calificación desfavorable, pero no cabe la rectificación porque resultaría una cantidad a pagar superior.

c) Cargos y facultades. Se refiere a la inscripción del acuerdo de nombramiento del experto en la hoja registral, que, según la antes transcrita disposición transitoria, devenga honorarios también por el núm. 13.a del Arancel. Es correcta la minuta.

d) Aceptación cargos y facultades: Al amparo de lo dispuesto en el apartado e) de la misma disposición transitoria, la constancia de la aceptación, que tiene lugar en documento aparte del nombramiento, devenga honorarios por la correlativa norma arancelaria, en este caso el mismo núm. 13.a del Arancel. Es correcta la minuta.

e) Notas especiales. El registrador ya ha rectificado la minuta en este punto al tener en cuenta que no es aplicable el núm. 21.b) del Arancel, sino el 21.a), y aunque podría ser aplicada en número de seis veces, no procede aplicar este número porque excedería la cifra resultante en perjuicio del interesado.

f) Búsqueda de datos. Es doctrina constante de este Centro Directivo que es correcto minutar el concepto de busca al practicar un asiento cuando no se facilitan por el interesado los datos registrales de la sociedad (Resoluciones de 15 de noviembre de 2013, 21 de octubre de 2014 y 11 de febrero de 2016). En este caso, además, procede aplicar el concepto por la busca para comprobar que no se ha obtenido en los últimos tres meses otra valoración de los mismos bienes, realizada por experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil (artículo 338.1.3.<sup>a</sup> Reglamento Registro Mercantil).

g) Depósito de documentos. La tan citada disposición transitoria 19.<sup>a</sup> del Real Decreto 1784/1996 autoriza a aplicar la norma correlativa al depósito de documentos, siendo correcto, por tanto, aplicar el núm. 25 del Arancel que, conforme a constante doctrina de este Centro Directivo, se aplica al depósito de la instancia (ordenada por el artículo 340.4 del Reglamento del Registro Mercantil) y al traslado de la inscripción a soporte digital al amparo de lo dispuesto en la misma disposición transitoria (Resoluciones de 13 de junio de 2014, 21 de octubre de 2014, 17 de junio de 2015 y 21 de marzo de 2016).

h) Diligencia de ratificación de documentos. La tan citada disposición transitoria 19.<sup>a</sup> del Real Decreto 1784/1996 autoriza a aplicar la norma correlativa del Arancel para las diligencias de ratificación, siendo aplicable, por tanto, el núm. 26 del Arancel relativo a diligencias de ratificación de documentos privados, de identificación de otorgantes o interesados o de comparecencia ante el registrador. Ahora bien, el artículo 344 del Reglamento del Registro Mercantil sólo contempla una diligencia de constancia de la aceptación por parte del experto. Procede, por tanto, el devengo del núm. 26 del Arancel una sola vez y no dos, como se ha hecho en la minuta impugnada.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Volteones, S. A.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid que deberá ser rectificada en cuanto al concepto de diligencia de ratificación, en los términos señalados, sin perjuicio de mantenerse también la rectificación acordada por el registrador respecto a la aplicación del núm. 21.b) del Arancel.

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

Madrid, 2 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (1.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias.

## HECHOS

## I

Por escrito de 24 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don . . . . ., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 1021 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por importe de 175,16 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 35,22 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las

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

En suma, aduce que se giran 35,22 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, remitió el preceptivo informe de 12 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 31 de enero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 2 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión», en un supuesto

de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, ten-

drá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 13 de diciembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2.

## HECHOS

## I

Por escrito de 13 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2305 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2, por importe de 222,61 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 24,04 euros por el concepto «Cancelación modificación hipoteca». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 24,04 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Eva María Cascallana Meana, Registradora de la Propiedad de Jaén núm. 2, remitió el preceptivo informe de 23 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de octubre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Eva María Cascallana Meana, Registradora de la Propiedad de Jaén núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de enero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de febrero de 2017, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Cancelación modifica-

ción hipoteca», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 13 de diciembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

## HECHOS

## I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 1624, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 101,93 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 101,93 euros por los conceptos «Traspaso a Microbank» y «Fusión Microbank y Critería». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 101,93 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 18 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 21 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Traspaso a Microbank» y «Fusión Microbank y Criterias», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

#### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada por vía telemática y mediante correo electrónico al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 6 de mayo de 2015 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente y que fue objeto de traslado a la parte recurrente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascorra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de

efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 6 de mayo de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 1129, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 63,11 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 63,11 euros por los conceptos «Traspaso a Microbank artículo 611» y «Fus. Microbank y Criter art. 6». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de

activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 63,11 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Cas-

telló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 18 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 21 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Traspaso a Microbank artículo 61 l» y «Fus. Microbank y Criter art. 6», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada por vía telemática al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 23 de marzo de 2015 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan

los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente y que fue objeto de traslado a la parte recurrente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

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

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que

«los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 23 de marzo de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 31 de agosto de 2017 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 1467, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 115,64 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 115,64 euros por los conceptos «Traspaso a Microbank» y «Fusión Microbank y Critería». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 115,64 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 18 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 21 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Traspaso a Microbank» y «Fusión Microbank y Critería», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada por correo electrónico a la presentante del documento, «Moner Consulting, S. L.» con fecha 21 de abril de 2015 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta en el informe del Registrador. Dicha entidad solicitó la modificación del tipo de IRPF aplicado a las minutas ese mismo día 21 de abril, reenviándose las mismas minutas con el tipo impositivo corregido esa misma tarde, tal y como queda acreditado con la copia de los citados correos electrónicos que consta en el expediente. Asimismo, consta en el expediente que del informe del Registrador se dio traslado a la parte recurrente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los

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

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 21 de abril de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 15 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de abril de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.»,

impugna la factura/borrador núm. 2016/A1 1073, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 228,61 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 170,90 euros por los conceptos «Fusión Caixa-Microbank» y «Fusión Microbank-Criteria». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 170,90 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 16 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de mayo de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas en el recurso inadmitido.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de octubre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## VIII

Con fecha 3 de enero de 2017 este Centro Directivo remite escrito a doña ....., y doña ....., apoderadas de «Caixabank, S. A.», solicitando la acreditación de la representación señalada en sus escritos respecto de doña María Dolores Smith González-Redondo.

El día 18 de enero de 2017 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia la documentación remitida por doña .....

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión Caixa-Micro-

bank» y «Fusión Microbank-Criteria», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 6 de septiembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (7.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Móstoles núm. 3.

## HECHOS

## I

Por escrito de 12 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 658, girada por el Registro de la Propiedad de Móstoles núm. 3, por importe de 226,63 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 62,59 euros por el concepto «Fusión por absorción hipotecas». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las

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

En suma, aduce que se giran 62,59 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don José Ángel Gutiérrez García, Registrador de la Propiedad de Móstoles núm. 3, remitió el preceptivo informe de 31 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de mayo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixa-bank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas en el recurso inadmitido.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don José Ángel Gutiérrez García, Registrador de la Propiedad de Móstoles núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de octubre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de octubre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de noviembre de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## VIII

Con fecha 20 de enero de 2017 este Centro Directivo remite escrito a doña ....., y doña ....., apoderadas de «Caixabank, S. A.», solicitando la acreditación de la representación señalada en sus escritos respecto de don .....

El día 1 de febrero de 2017 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia la documentación remitida por doña .....

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre

de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción hipotecas», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

#### Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 6 de septiembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 31 de agosto de 2017 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cádiz núm. 3.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 12 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 1455, girada por el Registro de la Propiedad de Cádiz núm. 3, por importe de 201,88 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 52,46 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 52,46 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María José Mateos Vera, Registradora de la Propiedad de Cádiz núm. 3 en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registradora de la Propiedad de Zafra, remitió el preceptivo informe de 5 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas en el recurso inadmitido.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María José Mateos Vera, Registradora de la Propiedad de Cádiz núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y

sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.ª).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 6 de septiembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (9.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 6.

## HECHOS

### I

Por escrito de 13 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de julio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 3992, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 6, por importe de 504,20 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 208,54 euros por el concepto «aceptación subrogación». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 208,54 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 6, remitió el preceptivo informe de 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 1 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 8 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona,

a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «aceptación subrogación», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.ª).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 8 de noviembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (10.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina núm. 3.

## HECHOS

### I

Por escrito de 18 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A1 2413, girada por el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina núm. 3, por importe de 155,06 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 34,43 euros por el concepto «inscripción fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc., y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 34,43 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Elena López López, Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina núm. 3, remitió el preceptivo informe de 12 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 8 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Elena López López, Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de diciembre de 2016, la Registradora manifiesta que se ratifica en los criterios minutados en la factura impugnada, remitiéndose al informe emitido con motivo de la impugnación ante el Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «inscripción fusión», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

### Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 8 de noviembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

## Resolución de 31 de agosto de 2017 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2016/A1 1954, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 98,18 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 24,04 euros por el concepto «Fusión El Monte-Caixabank». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 24,04 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 5 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre

de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-Caixa-bank», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 25 de octubre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de octubre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

## Resolución de 31 de agosto de 2017 (12.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de noviembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lucena núm. 1.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 18 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 706 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Lucena núm. 1, por importe de 19,12 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 19,12 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 19,12 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Antonio Palacios Herruzo, Registrador de la Propiedad de Lucena núm. 1, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador de la Propiedad de Lucena núm. 2, remitió el preceptivo informe de 8 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 15 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Antonio Palacios Herruzo, Registrador de la Propiedad de Lucena núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de diciembre de 2016, el Registrador manifiesta estar de acuerdo con el contenido de la Resolución ahora recurrida. Asimismo, y para el caso de que se estimaran las alegaciones de la recurrente, se mantiene en los argumentos de fondo mantenidos en su informe ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

#### Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa corres-

pondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 15 de noviembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de noviembre de 2016.

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

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (13.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de noviembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 26 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2016/A1 2202, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 198,89 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 60,96 euros por el concepto «Fusión C. Sanfer-Cajasol». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmo-

biliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 60,96 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 12 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 1 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 2 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión C. Sanfer-Cajasol», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

#### Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa corres-

pondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, cabe entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 2 de noviembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de noviembre de 2016.

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

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (14.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre propio y en nombre y representación de doña ..... y don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Torrent núm. 1.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 29 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de agosto de 2016, don ....., en nombre propio y en nombre y representación de doña ..... y don ....., impugna las minutas de honorarios números 341, 342, 343 y 357, giradas por el Registro de la Propiedad de Torrent núm. 1, por importes de 256,94 €, 256, 94 €, 256,94 € y 133,16 €, respectivamente.

En su escrito el recurrente afirma que la minuta no es correcta ya que, a su juicio, es inadecuada la extensión y cobro de la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral.

##### II

Don Juan Antonio Tamarit Serrano, Registrador de la Propiedad de Torrent núm. 1, remitió el preceptivo informe de 10 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de agosto de 2016.

En su informe se remite al criterio utilizado en las resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, así como de la Dirección General de los Registros y el Notariado que permiten el cobro de la extensión de la nota marginal cuando no se aporte la referencia catastral de la finca o en el caso de que la aportada no pueda ser asignada al inmueble que sirva de base para la inscripción.

##### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción fecha 5 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 8 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre propio y en nombre y representación de doña ..... y don ....., interpuso recurso de apelación con fecha 14 de diciembre de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador, al considerar que sí se aportó la referencia catastral de la finca o fincas en cuestión.

#### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Juan Antonio Tamarit Serrano, Registrador de la Propiedad de Torrent núm. 1, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de enero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de enero de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículos 38 y siguientes del Real Decreto-legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se

aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero de 2015 y 2 de agosto de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la posibilidad de minutar la nota al margen practicada por el registrador relativa a la falta de aportación de la referencia catastral de la finca.

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

Segundo. Nota marginal de incumplimiento de referencia catastral.

Siguiendo lo establecido en los artículos 38 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Catastro, se ha de aportar la referencia catastral como un dato más de identificación de la finca en el registro, pudiéndose hacer dicha incorporación directamente en el cuerpo de la inscripción, con ocasión de la práctica de un acto de mutación jurídico real, o bien de manera independiente como operación registral propia, por medio de nota marginal.

El artículo 39 del mismo cuerpo legal recoge, sin embargo, determinados supuestos en los que dicha aportación no resulta preceptiva. Así señala el indicado precepto: «no será preciso hacer constar la referencia catastral en:

- a) Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.
- b) Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.
- c) Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.
- d) Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio».

Fuera de estos casos, la aportación resulta obligatoria, si bien la propia legislación mencionada considera que su falta no puede suponer una causa o

defecto que impida la inscripción del negocio jurídico que resulte instrumentalizado en el título inscribible, si bien dicha falta puede acarrear una sanción administrativa de carácter tributario, así como que la misma debe quedar reflejada en el registro de la propiedad por medio de nota marginal, del mismo modo que en la nota de despacho del documento presentado, debiendo el registrador comunicar al catastro la identidad de las personas infractoras (artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Catastro).

En cuanto a la naturaleza de dicha nota, y la susceptibilidad acerca de su minutación, la misma ha quedado recogida de manera reiterada por este Centro Directivo, y a modo de ejemplo, la resolución de 2 de agosto de 2016 señaló lo siguiente:

«Dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a terceras personas que tengan algún interés sobre esa finca, que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro-Registro de la Propiedad, y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella, deberán aportar la referencia catastral. Una vez aportada al Registro la referencia catastral, la obligación se va a entender cumplida respecto a los titulares futuros de derechos de la finca, ya que una de las formas de acreditarla es mediante la información registral en que consta dicha referencia. En cuanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirentes, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales, debe minutarse según el núm. 3.2 del anexo I, devengando 9,01 euros por cada nota que se practique, de acuerdo a la normativa vigente y a la doctrina reiterada, valga por todas la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sala de lo Contencioso-Administrativo de 8 de marzo de 2013 y la reciente resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero de 2015».

La minutación del registrador, no debemos olvidar que sólo puede proceder en los términos previstos en el artículo 589 del Reglamento Hipotecario:

«Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel.

Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ninguno.»

Y la posibilidad de cobro, y su adecuada cuantía, tratándose de notas marginales, vienen considerada en el núm. 3 del anexo del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«Número 3. Notas marginales.

1. Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50 por 100 de los derechos que correspondan por el núm. 2.

2. Por las notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanística, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios, y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados Organismos, y las de expedición de certificaciones de cargas para procedimientos ejecutivos se percibirán: 9,015182 euros.

3. Por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán: 3,005061 euros.

4. Las notas de referencia practicadas por el Registrador para relacionar los distintos asientos del Archivo no devengarán derechos.»

Por ello, la actuación del registrador, extendiendo la nota marginal, y cobrándola en los términos expresados, ha sido correcta, confirmando la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre propio y en nombre y representación de doña ..... y don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2016.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (15.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Instaner Electricidad, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga.

#### HECHOS

#### I

El día 28 de diciembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el escrito de fecha 22 de diciembre de 2016, remitido por correo administrativo el

mismo día, de interposición de recurso por don ....., en nombre y representación de «Instaner Electricidad, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga, bajo número CIRCE12/2016/159, de fecha 21 de diciembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 12 de enero de 2017 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 9 de mayo de 2017.

## II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

## Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta ha sido elaborada conforme a las reglas arancelarias de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía ordinaria, y no telemática CIRCE, ascendiendo los honorarios del registrador a un importe de 120,15 euros.

## Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente entiende que el importe a pagar debe ser de 40 euros, dado que toda la tramitación se ha realizado de forma telemática a través de la plataforma CIRCE, el capital de la sociedad no es superior a 3.100 euros y se ha acogido a los estatutos tipo aprobados por el Ministerio de Justicia (Orden JUS/3185/2010).

El registrador en su informe indica que no se ha aplicado la cantidad fija de 40 euros porque no se han cumplido todos los requisitos exigidos por el Real Decreto 421/2015.

Asimismo, el informe del Colegio de Registradores justifica la no aplicación de la cantidad fija de 40 euros por no haberse cumplido todos los requisitos exigidos para ello en la normativa vigente (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), ya que ha sido presentada la escritura vía telemática en pdf, pero no en formato estandarizado, los estatutos no están en formato estandarizado, con campos codificados, y no se ha generado el fichero xml, de conformidad además con los criterios establecidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 14 de septiembre de 2016).

Para la correcta resolución de la cuestión planteada han de tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

Primera. En un primer momento, el procedimiento de constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, con beneficios fiscales y arancelarios, notariales y registrales, fue establecido por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, complementado por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprobaba el modelo de Estatutos-tipo. La norma arancelaria fue incorporada al Arancel de los Registradores Mercantiles por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El 29 de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, salvo en lo que se refiere a los beneficios arancelarios notariales y registrales, previendo un nuevo procedimiento de tramitación telemática para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada que habría de ser objeto del oportuno desarrollo reglamentario.

Entretanto se producía este desarrollo, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática el procedimiento y las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

Segunda. El desarrollo reglamentario del artículo 15 de la Ley 14/2013, en lo relativo al nuevo procedimiento de constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada, fue llevado a cabo por Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que entraron en vigor el 13 de septiembre de 2015. Esta última Orden, al aprobar un nuevo modelo de Estatutos-tipo, derogó la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre. Con estas normas quedaba ya sin posible utilización el procedimiento establecido por Real Decreto-ley 13/2010.

Tercera. Así, en el momento actual, la normativa vigente en esta materia está compuesta por las siguientes disposiciones:

1.º La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en especial, sus artículos 15 y 16 que se refieren a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada mediante escritura pública y estatutos tipo» y a la «constitución de sociedades de responsabilidad limitada sin estatutos tipo», respectivamente.

2.º El Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, que, recordemos, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Este Real Decreto, según se establece en el mismo, regula, de acuerdo con la habilitación legal, los aspectos que deben reunir los estatutos-tipo en formato estandarizado así como aprueba el modelo estandarizado previsto legalmente.

Desde el punto de vista arancelario, las normas al respecto se contienen en su disposición adicional segunda, números 1 y 2, según los casos, y que luego veremos.

3.º La Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social, que, asimismo, entró en vigor el 13 de septiembre de 2015.

Constituye el objeto de esta Orden, según se señala en la misma, la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por tanto, Real Decreto y Orden referidas son desarrollo normativo, en este punto, de la exigencia legal contenida en la Ley 14/2013; así, la disposición final décima de dicha Ley, en su apartado 2 señala que por Orden del Ministerio de Justicia, se regulará la escritura de constitución con un formato estandarizado y con campos codificados y, en su cumplimiento, el artículo 6 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, desarrolla la citada previsión del apartado 2 de la disposición final décima de la Ley, precisando que el modelo de escritura pública en formato estandarizado con campos codificados debe ser aprobado por Orden del Ministro de Justicia, que no es otro que el establecido en la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre. Con estas normas queda ya sin posible utilización el procedimiento establecido por el Real Decreto-ley 13/2010.

De la normativa citada resulta expresamente que para la aplicación del plazo ultrarreducido de 6 horas hábiles, así como para la aplicación de los beneficios arancelarios previstos en el Real Decreto 421/2015, y además de cumplir los requisitos relativos a la cifra de capital social, deben utilizarse los estatutos tipo en los términos arriba expresados y desarrollados a continuación, la escritura con formato estandarizado y tramitarse ésta, necesariamente con la utilización del DUE y a través del CIRCE.

Cuarta. De manera pormenorizada, estos requisitos referidos resultan de manera expresa tanto de la citada Ley 14/2013, como del Real Decreto 421/2015 y de la Orden JUS/1840/2015, en los términos siguientes:

1.º Artículo 15.1 y 2 de la Ley 14/2013, «Los fundadores de una sociedad de responsabilidad limitada podrán optar por la constitución de la sociedad mediante escritura pública con estatutos tipo en formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente». «Se utilizará en este caso:

a) El Documento Único Electrónico (DUE) regulado en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) El sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

c) Los modelos simplificados de los estatutos-tipo en el formato estandarizado, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente» –lo que se llevó a cabo por el Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015–.

2.º Artículo 5.2 y 3 del Real Decreto 421/2015, al establecer que, «2. De la misma manera se generará un fichero en formato xml del documento de los estatutos, que será remitido al Notario por el sistema de tramitación telemática del CIRCE junto con el Documento Único Electrónico (DUE), igualmente en formato xml, que deberá acompañar a la escritura en formato estandarizado a que se refieren la disposición final décima de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre y el artículo siguiente. 3. El formato del fichero xml que

contiene el modelo de estatutos-tipo viene determinado en el anexo II de este real decreto».

3.º Artículo 1 de la Orden JUS/1840/2015, que viene a señalar que «constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada, mediante el documento único electrónico (DUE) y el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), así como la aprobación del listado de actividades económicas que pueden constituir su objeto social».

En resumen, de la normativa expuesta, se desprenden de manera expresa los requisitos que han de cumplirse indefectiblemente tanto para la aplicación del plazo ultrarreducido de calificación y despacho como para la aplicación de los beneficios arancelarios y que, además de los relativos a capital social, son, a modo de colofón, los siguientes:

1.º Tratarse de escritura con estatutos tipo adecuados a las disposiciones citadas anteriormente y que sean las vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y no otras.

2.º Que los estatutos tipo cumplan el formato estandarizado, xml, y campos codificados.

3.º Que la propia escritura pública cumpla con el formato estandarizado y con datos codificados.

4.º Tratarse como documento único electrónico (DUE) y utilizarse el sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En materia arancelaria, la disposición adicional segunda de este Real Decreto 421/2015 dispone que:

1. Cuando el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo, se aplicarán los aranceles previstos para ello en el artículo 5. Dos c) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

2. En los demás casos de constitución de sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme a este real decreto, se aplicarán los aranceles previstos en el artículo 5. Uno g) del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Quinta. Sin embargo, la utilización del nuevo procedimiento quedaba condicionada todavía al desarrollo tecnológico de una nueva plataforma informática (artículo 5.1 del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo), y a dicho condicionamiento quedaban sometidos también los beneficios arancelarios establecidos, que se otorgan cuando se utiliza el nuevo procedimiento telemático en la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada. Por ello,

los honorarios registrales fijos, de 40 y 100 euros, según las circunstancias concurrentes, no serían de aplicación mientras no se pusiera en uso la nueva plataforma informática indicada, al quedar limitados a las sociedades de responsabilidad limitada constituidas conforme al Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (disposición adicional segunda).

A la luz de tales normas debe resolverse la cuestión planteada en este recurso, que no es otra que la determinar cuál es el régimen arancelario aplicable a la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tramitada telemáticamente, vía CIRCE, presentada desde el 13 de septiembre de 2015 en adelante, sin haber hecho uso íntegro de la plataforma telemática de nueva creación prevista por el Real Decreto 421/2015, que implica la utilización de un formato estandarizado de escritura y estatutos, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, circunstancia que concurre en el caso del recurso.

Como queda dicho, no cabe la aplicación de los beneficios establecidos por el Real Decreto 421/2015 por no cumplirse el requisito de haberse constituido la sociedad íntegramente por el procedimiento regulado en dicho Real Decreto.

Tampoco pueden ser aplicados los beneficios arancelarios que estableció el Real Decreto-ley 13/2010, como pretende el recurrente, porque el procedimiento telemático previsto en dicho Real Decreto-ley 13/2010 ha quedado sin vigencia desde el 13 de septiembre de 2015, al haber sido sustituido por el creado en el Real Decreto 421/2015 y haber sido derogada la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre.

Por el mismo motivo, tampoco son de aplicación las reglas que para este supuesto contiene el núm. 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, porque ha desaparecido el presupuesto legal que permitía su aplicación, esto es, el procedimiento de tramitación telemática regulado por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y los Estatutos-tipo aprobados por la derogada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, procedimiento que, como queda dicho, resulta ya inaplicable.

Por todo ello, si no se utiliza íntegramente el nuevo procedimiento para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada, que presupone utilizar un formato estandarizado de estatutos y escritura, generación de un xml y cumplimentación de campos codificados, la inscripción de la constitución, aun cuando se utilice un procedimiento telemático vía CIRCE, ha de quedar sujeta al procedimiento registral ordinario y al régimen arancelario general, siendo aplicables los conceptos habituales.

En este caso, en que el otorgamiento y presentación telemática de la escritura han tenido lugar tras la entrada en vigor de los citados Real Decreto 421/2015 y la Orden 1840/2015, y se ha presentado en formato «pdf», pero no en formato estandarizado, sin utilizar tampoco el formato estandarizado de estatutos con campos codificados, y sin haberse generado el fichero

«xml», no procede aplicar el arancel fijo de 40 euros, como reclama el recurrente sino el régimen arancelario ordinario de constitución de una sociedad, como ha hecho el registrador.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Instaner Electricidad, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (16.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 11 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de noviembre de 2016, don ....., impugna la minuta de honorarios núm. 2992, girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero, por importe de 7,26 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad por los siguientes motivos:

1.º No existe legitimación, ya que si se ha solicitado una gestión a la oficina liquidadora de Aranda de Duero, es ésta y no otra quien tiene que emitir la correspondiente factura y si ésta no estuviera autorizada, podríamos estar hablando de fraude.

2.º Que la persona que ha solicitado la gestión o documento es un mandatario, ya que fue él quien presentó el Impuesto de Sucesiones, luego no hay que emitir ninguna factura a ninguno de los herederos.

3.º Que la Oficina Liquidadora es un organismo diferente totalmente del Registro de la Propiedad, aunque el Registrador tenga cedidos algunos impuestos de la Comunidad

Autónoma, pero en ningún caso debe mezclar ambos organismos, pues se podría dar conflicto de intereses, contrario al ordenamiento jurídico.

4.º Que la Registradora se ha extralimitado en sus funciones, lo que pudiera ser constitutivo de expediente disciplinario, al no expedir un documento a un mandatario que tenía derecho y exigir que fuera un heredero quien lo retirara.

## II

Doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, remitió el preceptivo informe de 14 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de diciembre de 2016.

En dicho informe la Registradora manifiesta:

«El recurrente no estaba legitimado para recibir la información demandada sobre certificados de saldos bancarios correspondientes a la herencia de Concepción Abad Abad, ya que aún para el caso de haber sido presentante, el art. 99-5 de la Ley 58/2003 General Tributaria, dispone: “El acceso a los registros y documentos que formen parte de un expediente concluido a la fecha de la solicitud y que obren en los archivos administrativos únicamente podrá ser solicitado por el obligado tributario...”, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 95 de esta Ley, y que según el art. 94 de la misma, si no se cumplen las condiciones señaladas, la resolución será desestimada.

El expediente de sucesiones correspondiente a dicha herencia, núm. 09-DADD-PRE-PRE-16-000539, a la fecha de presentación de la solicitud (13 de octubre de 2016), estaba concluido y dado fin de gestión con fecha 30 de septiembre último, según se acredita con la comprobación de valores realizada por esta Oficina Liquidadora con fecha 30 de septiembre, y el histórico de tramitación donde igualmente consta con dicha fecha el fin de gestión del expediente.

En cuanto a la factura del Registro de la Propiedad, ya se especifica en el concepto “Copia de certificados bancarios”. Dicho modelo de factura es prácticamente igual en todos Registros de España, y con ella se factura a la propia Junta de Castilla y León, en virtud de la disposición adicional primera del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por el que se encomienda la gestión y liquidación del Impuesto General de Sucesiones a las oficinas liquidadoras del partido a cargo de Registradores de la Propiedad, luego en absoluto puede hablarse de “fraude”.

El art. 95, apartado 1, del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de la gestión e inspección de los tributos (Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio), establece: “El obligado tributario, podrá obtener a su costa, previa solicitud, copia de los documentos que figuran en el expediente...”».

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 27 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 2 de enero de 2017, el recurrente además de remitirse a las alegaciones formuladas en el recurso, añadía las siguientes:

Siempre en la oficina liquidadora de Aranda de Duero y Roa donde es titular de las correspondientes oficinas liquidadoras la Sra. Llorente Ayuso, se ha obtenido documentación relativa a expedientes de sucesiones presentados por él como presentador, de una manera gratuita y sin ningún problema.

Por otra parte la Sra. Registradora cae en contradicciones en su contestación, ya que si está legitimado para solicitar el certificado de saldos, sin embargo no lo está para recibir la información. Tanto en la Oficina Liquidadora de Aranda de Duero como en otros distritos hipotecarios, lo normal es que las liquidaciones de sucesiones, transmisiones, etc, sean presentadas por abogados, gestores y asesores, por lo que la relación con las oficinas liquidadoras, son con éstos y no con los obligados tributarios. De facto esta misma oficina liquidadora, le ha mandado comunicaciones de comprobación de valores directamente a él como presentador, en lugar del obligado tributario.

El Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora, son dos oficinas claramente diferenciadas y cada una tiene su cometido, por ello las facturas que emitan tienen que ser totalmente diferentes. Y sino que justifique cuantas facturas ha emitido y que correspondan a la oficina liquidadora, aparte claro está, de lo facturado a la Comunidad Autónoma.

El desempeño de Registrador de la Propiedad exige dedicación exclusiva y el de recaudador de la oficina liquidadora de forma simultánea, exige una autorización del Ministerio de la Presidencia, que se atrevería a decir que no la tiene. Y mucho menos para llevar tres oficinas liquidadoras, pudiéndose producir conflicto de intereses.

#### IV

Por Resolución de 24 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación con fecha 10 de febrero de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2017, en el que el recurrente manifiesta su disconformidad con la desestimación del recurso de impugnación de minuta.

#### VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María

Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de marzo de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2017, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1992, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 11 de noviembre de 2010 o 20 de octubre de 2015, entre otras.

### Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso de apelación consiste en determinar si la expedición de copias de documentos pertenecientes a la esfera de las oficinas liquidadoras es una operación registral que devengue arancel.

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

En consecuencia, cuestiones como la legitimación para solicitar copia de expedientes administrativos o tributarios no puede ser objeto de este recurso.

Segundo. Expedición de copias de documentos pertenecientes a la esfera de las oficinas liquidadora.

En principio hay que partir de los artículos 294 de la Ley Hipotecaria y 589 del Reglamento Hipotecario.

Desde esta perspectiva, la expedición de copias de documentos unidos a expedientes administrativos correspondientes al ámbito de la Oficina Liquidadora difícilmente puede considerarse como una operación registral suscepti-

ble de devengar derechos arancelarios. Esto es, no supone una operación practicada en los libros del registro, o con motivo de la expedición de publicidad formal relativa al contenido de los asientos registrales, o si quiera como una notificación cuya práctica se encomiende de forma específica a los registradores. No deja de ser, en realidad, una actuación propia de una oficina dedicada a la gestión y liquidación de impuestos. En este sentido, el registrador, en tanto que liquidador, se somete a normas distintas de las hipotecarias, y su actuación se rige por las normas tributarias generales y especiales de cada impuesto cuya gestión se le encomienda, las disposiciones en cuya virtud se les atribuye la función de oficina liquidadora y los convenios de colaboración que, en su caso, se hayan concertado con la administración tributaria correspondiente.

Desde un punto de vista complementario, las normas arancelarias tienen un ámbito de aplicación determinado, que se circunscribe a la actuación del registrador como tal, y no respecto de otras funciones que, aun estando unidas de forma indisoluble, son de distinta naturaleza y se disciplinan por un régimen específico. En este caso, puesto que no hay operación registral como tal, no hay derechos arancelarios que puedan devengarse.

Lo dicho no prejuzga que, en el marco regulador de las oficinas liquidadoras, pueda estar justificada la actuación de la registradora, pero no puede ser objeto de este expediente, en la medida en que pertenece a un ámbito extra registral y ajeno al régimen de derechos arancelarios con el que se relaciona el presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (17.<sup>a</sup>)**

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don ..... contra la factura núm. 40, expedida por el Registro de la Propiedad de Moralzarzal.

## HECHOS

### I

Por escrito de 8 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de febrero de 2017, don ..... presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta núm. 40, expedida por el Registro de la Propiedad de Moralarzal.

En dicho escrito expone el recurrente no estar de acuerdo con el importe cobrado por facturar dos subrogaciones hipotecarios a pesar de no existir subrogación hipotecaria alguna. Considera el recurrente que en ningún caso procede la inclusión de dichos conceptos en la factura de referencia padeciéndose así un manifiesto error material por lo que solicita: «que tenga por interpuesto el presente recurso de revisión por errores materiales manifiestos contra la factura que e adjunta como documento núm. 2, ordene su subsanación mediante la eliminación de los dos conceptos (subrogación hipoteca préstamo) y ordene al Registro de la Propiedad de Moralarzal la inmediata devolución de la cantidad de 308,34 euros (IVA incluido)».

### II

Con fecha 20 de febrero de 2017, fecha de registro de salida de 23 de febrero de 2017, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Moralarzal y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta de la Registradora de la Propiedad de Moralarzal.

### III

Mediante escrito 9 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora de la Propiedad de Moralarzal, doña Sara Isabel Jarabo Rivera, tras plantear la cuestión manifiesta que en el presente caso, según consta en el título presentado y en los folios registrales aportados, la finca 7623 está gravada con dos hipotecas

### IV

El día 6 de marzo de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 27 de febrero de 2017, del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se solicita la revisión de la minuta números 40 por considerar que, en un supuesto de adjudicación de vivienda a la esposa por liquidación de comunidad, no

procede minutar por el concepto de subrogación que grava la finca adjudicada, cuestión sustantiva o de concepto. Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos: El Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 20 de febrero de 2013, 26 de junio de 2013, 10 de septiembre de 2013, 10 de marzo de 2014, 2 de julio de 2014, 16 de marzo de 2015, 2 de julio de 2015, 6 y 10 de junio de 2016, 22 de agosto de 2016, 29 de septiembre de 2016, 14 de marzo de 2017 y 11 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro

del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta núm. 40.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del Arancel, en concreto y a juicio del recurrente, una minutación de conceptos indebidos: subrogación hipoteca préstamo. Por lo tanto, se trata de cuestiones sustantivas o de concepto. Además, la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998.

En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo, entre otras muchas, en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del Arancel.

Como resulta de los escritos y de la documentación aportada por el recurrente y el Registrador, el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo de un año del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, esta Subdirección General propone desestimar el recurso de revisión interpuesto por don ..... contra la minuta expedida por la Registradora de la Propiedad de Moralarzal.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## **Resolución de 31 de agosto de 2017 (18.<sup>a</sup>)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Azote Legal, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valladolid.

### HECHOS

#### I

El día 28 de febrero de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto el mismo día, mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2016, por doña ....., en representación de «Azote Legal, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valladolid bajo número CIRCE/2016/23, de fecha 23 de septiembre de 2016, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Constan incorporados al expediente el informe de la Registradora de fecha 13 de marzo de 2017 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 9 de mayo de 2017.

#### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, («BOE» de 12 de septiembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado

(«BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

#### Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

#### Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta, elaborada por los criterios arancelarios aplicables a la constitución ordinaria de sociedad de responsabilidad limitada, asciende a un importe de 50,82 euros en concepto de honorarios del registrador.

#### Tercero. Motivos de la impugnación.

La recurrente solicita la rectificación de la factura por no ajustarse al Real Decreto 1612/2011, que introduce en el Arancel registral las previsiones del Real Decreto-ley 13/2010, estableciendo unos aranceles fijos de 100 o de 40 euros por todos los conceptos. Asimismo, solicita una compensación económica por los costes generados por el proceso de impugnación.

El registrador indica en su informe que el recurso se presentó fuera de plazo, ya que la factura fue notificada el 23 de septiembre de 2016 y abonada el 8 de octubre de 2016 y el recurso tuvo entrada el 28 de febrero de 2017. Añade, no obstante, que, al no haberse constituido la sociedad cumpliendo todos los requisitos establecidos en la normativa aplicable al caso (Ley 14/2013, Real Decreto 421/2015 y Orden JUS/1840/2015), procede, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, (Resoluciones de 14 de septiembre de 2016) la aplicación del régimen arancelario ordinario.

El informe del Colegio de Registradores considera que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo y, a tal efecto, hace constar que es de aplicación el plazo ordinario para interponer el recurso (quince días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura), y no el plazo de un año del recurso de revisión por no basarse el recurso en errores materiales o defectos de forma (artículo 619 Reglamento Hipotecario).

El recurso no debe ser admitido por ser extemporáneo y por lo tanto, no procede entrar en el fondo del asunto.

Efectivamente, el régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por

el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cf.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles). Asimismo, es aplicable el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, pero sólo cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013, 23 de noviembre de 2015, 24 de abril de 2017 y 5 de junio de 2017).

En este caso, la minuta impugnada fue notificada el día 23 de septiembre de 2016 y abonada el 8 de octubre de 2016. El recurso tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de febrero de 2017. No se cumple, por tanto, el plazo ordinario de quince días hábiles dentro de los cuales debe interponerse el recurso, y no es aplicable el plazo extraordinario de un año establecido para el recurso de revisión (*cf.* art. 619 del Reglamento Hipotecario), ya que no se alega error aritmético o material ni incumplimiento de requisitos formales exigibles.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Azote Legal, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valladolid.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 31 de agosto de 2017 (19.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 3521 de la serie A1, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 42,73 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 42,73 euros por los conceptos «Fusión Monte-Cajazol artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 42,73 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 18 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión Monte-Cajasol artículo 611», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada telemáticamente al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 9 de diciembre de 2014 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente. Asimismo, se dio traslado del informe del Registrador a la parte recurrente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascorra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materia-

les o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 9 de diciembre de 2014, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (20.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 2994, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 100,45 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 100,45 euros por el concepto «Fusión El Monte y Caja San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 100,45 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir

previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte y Caja San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

## Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada telemáticamente al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 25 de agosto de 2015 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente. También se le notificó por fax al notario autorizante y presentante los días 26 de agosto de 2015 y 7 de septiembre de 2015. Asimismo, se dio traslado del informe del Registrador a la parte recurrente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

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

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que

el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 25 de agosto de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

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

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (21.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2013/A 1740, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 41,76 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 41,76 euros por el concepto «Fusión Monte-Caja San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del

Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 41,76 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 9 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 12 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 21 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre

de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión Monte-Caja San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

#### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada telemáticamente al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 13 de noviembre de 2013 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impug-

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

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

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en

el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 13 de noviembre de 2013, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (22.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

## HECHOS

## I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A 1362, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 140,51 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 140,51 euros por el concepto «Tras. Caixa-Microbank artículo 611» y «Fusión Microbank-Criteria artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

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

En suma, aduce que se giran 140,51 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 18 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 21 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Tras. Caixa-Microbank artículo 611» y «Fusión Microbank-Criteria artículo 611», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financie-

ras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

#### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada telemáticamente y mediante correo electrónico al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 14 de abril de 2015 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascorra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009

consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 14 de abril de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (23.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 3506, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 40,87 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 40,87 euros por los conceptos «Traspaso a Microbank artículo 611» y «Fus. Microbank y Criter artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de

activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 40,87 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada

en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Traspaso a Microbank artículo 611» y «Fus. Microbank y Criter artículo 611», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

## Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada por vía telemática al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 4 de diciembre de 2014 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el

expediente y que fue objeto de traslado a la parte recurrente. Además la minuta fue notificada a «Moner Consulting, S. L.» el día 11 de diciembre de 2014.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

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

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría

resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 4 de diciembre de 2014, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

## Resolución de 31 de agosto de 2017 (24.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 3501 de la Serie A1, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 94,20 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 94,20 euros por los conceptos «Trasp Gran-Jerez a Caix art. 6», «Traspaso a Microbank artículo 611» y «Fusión Microb-Critería art. 61». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 94,20 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 17 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Trasp Gran-Jerez a Caix art. 6», «Traspaso a Microbank artículo 611» y «Fusión Microb-Criteria art. 61», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada por vía telemática y mediante correo electrónico al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 2 de diciembre de 2014 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente y que fue objeto de traslado a la parte recurrente. Se reiteró nuevamente una comunicación vía fax el día 3 de marzo de 2015.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los

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

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha

mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 2 de diciembre de 2014, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (25.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.»,

impugna la minuta núm. 3461 de la Serie A1, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 23,06 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 23,06 euros por los conceptos «Fusión El Monte y C. San Ferna», «Trasp.a B. Cívica art. 611 RH» y «Fusión B. Cívica y Caixabank». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se

hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 23,06 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 5 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 12 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte y C. San Ferna», «Trasp.a B. Cívica art. 611 RH» y «Fusión B. Cívica y Caixabank», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada mediante correo electrónico al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 30 de octubre de 2014 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

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

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 30 de octubre de 2014, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.».

contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 31 de agosto de 2017 (26.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 139, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 1.397,37 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 1.397,37 euros por los conceptos «Traspaso a Microbank art.611» y «Fusión Microb-Criteria artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devenga-

rán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 1.397,37 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Cas-

telló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 18 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Traspaso a Microbank art.611» y «Fusión Microb-Criteria artículo 611», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada por correo electrónico a la presentante del documento, «Moner Consulting», con fecha 21 de enero de 2015, a solicitud de dicha presentante tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta en el informe del Registrador al que se acompañan la copia de los citados correos

electrónicos y que obran en el expediente. Junto a dicha factura se notificó la factura destinada al particular encargado del pago de la cancelación. Con fecha 28 de enero de 2015 se realiza el pago de la minuta destinada al particular como ha quedado acreditado mediante el justificante de pago de la transferencia bancaria.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

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

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero

de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada a la presentante del documento, por correo electrónico el día 21 de enero de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 31 de agosto de 2017 (27.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 171, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 46,78 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 46,78 euros por los conceptos «Fusión Caja San Fernando y El». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 46,78 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión Caja San Fernando y El », en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

### Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue notificada telemáticamente y mediante correo electrónico al Notario autorizante, presentante del documento, con fecha 22 de enero de 2015 tal y como se acredita ahora, con motivo del presente recurso y, en el momento de la impugnación de la minuta, en el informe del Registrador al que se acompañan los reportes de envío y recepción de dicha notificación que obran en el expediente.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascorra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación

de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

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

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó enviada al Notario autorizante y presentante del documento, por vía telemática y correo electrónico el día 22 de enero de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017.

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

Madrid, 31 de agosto de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 18 de septiembre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 112 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 181,53 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 181,53 euros por los conceptos «Traspaso a Microbank» y «Fusión Microbank y Criteria». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 181,43 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir

previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 9 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 24 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Traspaso a Microbank» y «Fusión Microbank y Critería», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

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

## Segundo. Interposición del recurso.

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

- Las minutas correspondientes al documento fueron notificadas telefónicamente a la Notaría autorizante, que era también la presentante, tras el despacho de la escritura, pagándose únicamente una de las dos minutas emitidas (la no impugnada) mediante cheque el día 7 de febrero de 2014, tal como ha quedado acreditado en el expediente, siendo retirada la escritura el día 11 de febrero de 2014 junto con las dos minutas de lo cual también ha quedado constancia en el expediente.
- Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.
- El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

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

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

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o

entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento en febrero de 2014, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

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

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

Madrid, 18 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 18 de septiembre de 2017 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 1108, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 44,13 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 44,13 euros por el concepto «Fusión Monte-Cajasol artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda

del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

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

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 44,13 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

#### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

#### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de

la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Fusión Monte-Cajazol artículo 611», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

#### Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

- Las minutas correspondientes al documento fueron notificadas telemáticamente al Notario autorizante, que era también presentante, el día 23 de marzo de 2015, como ha quedado acreditado en el expediente, tanto en el momento de la impugnación de la minuta como ahora en el presente recurso.
- Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.
- El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impug-

nar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascorra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en

el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento el día 23 de marzo de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 18 de septiembre de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

## HECHOS

## I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 2023, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 45,18 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 45,18 euros por el concepto «Fusión C. San Fernando y el Mo». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 45,18 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 25 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Fusión C. San Fernando y el Mo», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

#### Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las minutas correspondientes al despacho del documento fueron notificadas telemáticamente y por correo electrónico al Notario autorizante, que era también presentante, el día 4 de junio de 2015, como ha quedado acreditado en el expediente, tanto en el momento de la impugnación de la minuta como ahora en el presente recurso.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el pre-

sente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento el día 4 de junio de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 18 de septiembre de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 634, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 53,29 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 53,29 euros por el concepto «Fusión El Monte-Caja San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de

activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones».

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 53,29 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Cas-

telló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Fusión El Monte-Caja San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las minutas correspondientes al despacho del documento fueron notificadas telemáticamente el día 17 de febrero de 2015 y por correo electrónico el día 18 de febrero de 2015, al Notario autorizante, que era también presentante, como ha quedado acreditado en el expediente, tanto en el momento de la impugnación de la minuta como ahora en el presente recurso.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpreta-

ción conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento el día 17 de febrero de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 18 de septiembre de 2017 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 515, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 39,24 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 39,24 euros por el concepto «Fusión El Monte-Caja San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 39,24 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 18 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Fusión El Monte-Caja San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las minutas correspondientes al despacho del documento fueron notificadas telemáticamente y por correo electrónico el día 12 de febrero de 2015, al Notario autorizante, que era también presentante, como ha quedado acreditado en el expediente, tanto en el momento de la impugnación de la minuta como ahora en el presente recurso.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipote-

cario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento el día 12 de febrero de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 18 de septiembre de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 566, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 27,81 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 27,81 euros por el concepto «Fusión Monte-Caja San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructura-

ción del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 27,81 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Fusión Monte-Caja San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las minutas correspondientes al despacho del documento fueron notificadas por correo electrónico el día 18 de febrero de 2015, al Notario autori-

zante, que era también presentante, como ha quedado acreditado en el expediente, tanto en el momento de la impugnación de la minuta como ahora en el presente recurso.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría

resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento el día 18 de febrero de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

## Resolución de 18 de septiembre de 2017 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 3197, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 28,66 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 28,66 euros por el concepto «Fusión El Monte y C. San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 28,66 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Fusión El Monte y C. San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las minutas correspondientes al despacho del documento fueron notificadas telemáticamente el día 7 de septiembre de 2015, al Notario autorizante, que era también presentante, como ha quedado acreditado en el expediente, tanto en el momento de la impugnación de la minuta como ahora en el presente recurso.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascorra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipote-

cario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento el día 7 de septiembre de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 18 de septiembre de 2017 (8.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 727, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 36,69 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 36,69 euros por el concepto «Fusión El Monte-Cajasol artículo 6». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y rees-

tructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 36,69 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 25 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Fusión El Monte-Cajasol artículo 6», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las minutas correspondientes al despacho del documento fueron notificadas telemáticamente el día 9 de marzo de 2016 y por correo electrónico el

día 10 de marzo de 2016, al Notario autorizante, que era también presentante, como ha quedado acreditado en el expediente, tanto en el momento de la impugnación de la minuta como ahora en el presente recurso.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que

«los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento el día 9 de marzo de 2016, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 18 de septiembre de 2017 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 7 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2015/A1 1495, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 26,39 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 26,39 euros por el concepto «Fusión El Monte y C. San Ferna». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 26,39 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 20 de octubre de 2003, 13 y 14 de mayo de 2004, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 24 de junio de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 y 16 de enero de 2017, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en conceptos de «Fusión El Monte y C. San Ferna», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las minutas correspondientes al despacho del documento fueron notificadas telemáticamente y por correo electrónico el día 23 de abril de 2015, al Notario autorizante, que era también presentante, como ha quedado acreditado en el expediente, tanto en el momento de la impugnación de la minuta como ahora en el presente recurso.

– Con relación a la fecha señalada por la parte recurrente de 22 de noviembre de 2016, el Registrador informó que lo que aconteció en la citada fecha fue el anuncio de la reclamación por vía judicial del importe adeudado por la minuta tras numerosas reclamaciones previas.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de diciembre de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipote-

cario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo y no procede entrar en el fondo del asunto.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y en las de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Es por ello, que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto sea aplicable el plazo general de quince días desde la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 6 de mayo de 2004 o 17 de marzo de 2004, entre otras muchas.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada al Notario autorizante y presentante del documento el día 23 de abril de 2015, en la fecha en la que se interpuso el recurso contra la minuta ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 20 de septiembre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 4 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 2016/A1 1905, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 26,96 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 26,96 euros por el concepto «Fusión El Monte-C. San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones

contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 26,96 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 5 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 27 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse

de recibo, constando su recepción con fecha 28 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## VIII

Con fecha 27 de junio de 2017 este Centro Directivo remite escrito a don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», solicitando que acredite que tiene poder del titular de la factura impugnada que le faculte para interponer el presente recurso.

El día 18 de julio de 2017 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia la documentación remitida por doña .....

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-C. San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectado por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de los recurrentes de la minuta, procede la inadmisión del presente recurso de apelación contra la Resolución de 27 de septiembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de septiembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 20 de septiembre de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

## HECHOS

## I

Por escrito de 22 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 2016/A1 1816, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 101,49 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 26,23 euros por el concepto «Fusión El Monte-C. San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 26,23 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 12 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de enero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## VIII

Con fecha 27 de junio de 2017 este Centro Directivo remite escrito a don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», solicitando que acredite que tiene poder del titular de la factura impugnada que le faculte para interponer el presente recurso.

El día 18 de julio de 2017 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia la documentación remitida por doña .....

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre

de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-C. San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.ª).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de los recurrentes de la minuta, procede la inadmisión del presente recurso de apelación contra la Resolución de 11 de octubre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 20 de septiembre de 2017 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 22 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 2016/A1 1811, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 124,92 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 26,23 euros por el concepto «Fusión El Monte-C. San Fernando». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 26,23 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 12 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de julio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de enero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## VIII

Con fecha 27 de junio de 2017 este Centro Directivo remite escrito a don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», solicitando que acredite que tiene poder del titular de la factura impugnada que le faculte para interponer el presente recurso.

El día 18 de julio de 2017 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia la documentación remitida por doña .....

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de

la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-C. San Fernando», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

#### Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y

del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de los recurrentes de la minuta, procede la inadmisión del presente recurso de apelación contra la Resolución de 11 de octubre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir el recurso interpuesto por don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta

de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 20 de septiembre de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de enero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 15 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta número de entrada 2982/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2, por importe de 120,70 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 48,08 euros por el concepto «Fusión Art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto

de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 48,08 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, remitió el preceptivo informe de 28 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 18 de octubre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 10 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Cancelación modificación hipoteca», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectado por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 10 de enero de 2017, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la

Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de enero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 20 de septiembre de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de la Comunidad de propietarios de la Calle Aribau, núm. 173, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra la minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 15.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 15 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de noviembre de 2016, doña ....., en representación de la Comunidad de propietarios de la Calle Aribau, núm. 173, impugna la minuta de honorarios núm. 2585, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 15, por importe de 2.676,18 euros.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad con la minutación del concepto relativo a la modificación del régimen de propiedad horizontal, bajo las siguientes consideraciones:

En fecha 10 de marzo de 1976 se inscribió el título de división en régimen de propiedad horizontal del edificio sito en Barcelona, calle Aribau núm. 173 (se adjunta copia de certificación del Registro núm. 15 donde figura la inscripción de la constitución del régimen). En ese momento se incluyeron dos normas, la primera relativa a la exención de los departamentos de las plantas semisótano o tienda de participar en los gastos relativos al uso, reparación y mantenimiento del ascensor y la segunda, la reserva de un derecho de vuelo para construir una nueva planta en el edificio.

El día 17 de septiembre de 2015 la Comunidad de propietarios adoptó válidamente el acuerdo de prohibir el uso, destino o aprovechamiento de los pisos como apartamentos de uso turístico en régimen de alquiler por las molestias que conllevan para el resto de residentes en el edificio.

Una interpretación cuantitativa del concepto modificación en el Real Decreto 1427/1989 llevaría al absurdo que la inscripción en el Registro de la Propiedad de unos estatutos de decenas de normas goce de la reducción prevista en la norma 2.7 del arancel por el simple hecho que, cuando se inscribió la escritura de división en régimen de propiedad horizontal, no inscribieron ninguna norma estatutaria o simplemente utilizaron un recurso tan habitual de remitir su regulación a las disposiciones legales vigentes. En cambio, una Comunidad que, de igual manera, con posterioridad a la inscripción del título de división, desee inscribir una única nueva norma que no afecta a las inscripciones anteriores no podrá beneficiarse de la bonificación de la norma 2.7 por el mero hecho de tener constancia registral de alguna norma estatutaria anterior.

Por tanto la interpretación de las normas de valoración de los honorarios debe ajustarse a un criterio como el expuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Dicho organismo establece en resoluciones como las de 12 de noviembre de 1992 y 10 de enero de 2011 que la determinación de los conceptos minutables en cada operación debe atender a las operaciones registrales practicadas. De este modo, se trata de una interpretación acorde a valorar el volumen de trabajo para el Registro en contra de la interpretación que plantea el Registro de la Propiedad núm. 15 de Barcelona.

## II

Doña María José Sanz Cano, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 15, remitió el preceptivo informe de 23 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de noviembre de 2016.

En dicho informe mantiene la aplicación que hizo del Arancel en cuanto al concepto de modificación del régimen de propiedad horizontal, siguiendo la doctrina emanada de las resoluciones de la Dirección de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2013, 23 de julio de 2003, 18 de septiembre 22 de agosto de 2012, entre otras.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles. Las alegaciones tienen entrada en el Colegio de Registradores el día 16 de enero de 2017. En ellas manifiesta la recurrente que en este caso no se ha producido modificación alguna del régimen de propiedad horizontal, sino que se ha acordado el establecimiento de nuevas normas, de modo que procede aplicar el núm. 2.7 del arancel, no el 2.1 que es el aplicado en la minuta que se impugna.

## IV

Por Resoluciones de 14 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en representación de la Comunidad de propietarios de la Calle Aribau, núm. 173, interpuso recurso de apelación el día 13 de marzo de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de abril de 2017, en el que manifiesta su disconformidad con lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores haciendo las siguientes alegaciones.

El supuesto en cuestión puede alojarse perfectamente en la redacción del núm. 2.7 del Arancel pues, tal como reza, se establece una norma estatutaria con posterioridad a la inscripción de la división en propiedad horizontal. El acto a que el presente recurso se refiere en ningún caso produjo modificación, alteración o rectificación alguna ni de los estatutos, ni del título constitutivo inscrito.

De la simple lectura del Acta de la Comunidad donde se adopta el acuerdo, está claro que no hay ninguna intención de cambiar o alterar ni una sola palabra del contenido anterior de los estatutos o la división en propiedad horizontal. Claramente su voluntad es añadir una nueva norma para un problema que surge muchos años después de la división en propiedad horizontal e imposible de prever.

No puede considerarse ajustada al espíritu y finalidad de la norma contenida en el núm. 2.7 del arancel de los registradores, ni a la realidad social del tiempo en que se aplica, aquella interpretación que, ante la proliferación de acuerdos de comunidades de propietarios por los que se establece, *ex novo* y por razón de circunstancias no previsibles en el momento de la constitución del régimen, una regla especial de prohibición de uso turístico de las viviendas, se generen unos costes para los propietarios-ingresos para los Registros, de la misma cuantía que los generados por razón de la inicial constitución de los regímenes de propiedad horizontal.

En ningún caso, la Comunidad de propietarios actúa en contra de sus propios actos pues no se dan los requisitos que requieren esta doctrina y su vulneración. Independientemente de la terminología utilizada en las reuniones de las Comunidades de propietarios, los actos jurídicos son aquello que se desprende de su propia naturaleza al margen del nombre que se les haya atribuido. El propio diccionario de la Real Academia de la Lengua define modificación como «transformar o cambiar algo mudando alguna de sus características», aspectos que no se dan en el presente caso. El único cambio que se produce es que la Comunidad de propietarios tiene una norma más a añadir a las anteriores, las cuales no resultan en absoluto alteradas.

La expresión «Establecimiento de norma» que consta en el encabezamiento de la escritura en la que se elevó a público el acuerdo, se refiere con mayor fidelidad al espíritu y objetivo del acto que lleva a cabo la Comunidad de propietarios, en lugar de «modificación».

Afirma la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España que la interpretación del arancel debe ser rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones.

El núm. 2.7 del Real Decreto 1427/1989 constituye una norma que integra nuestro ordenamiento jurídico y que, por tanto, ha de ser interpretada con sujeción a lo establecido en el artículo 3 del Código Civil, esto es, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad. Y la finalidad de una norma que establece una reducción del 70% respecto del arancel general previsto en el núm. 2.1 del citado Real Decreto no puede ser otra que la de evitar que el acceso diferido al Registro de nuevas reglas estatutarias, una vez inscrita la constitución del régimen de propiedad horizontal, dé lugar al devengo de unos honorarios de la misma cuantía que los devengados por la inscripción de la propiedad horizontal. Es evidente que la norma constituye una regla especial, frente a la general que para todo caso de modificación del régimen ya inscrito prevé la aplicación del arancel previsto en el núm. 2.1,

sobre la base del valor de los elementos privativos afectados por la modificación. Y ello, en la medida en que tanto modifica el título constitutivo el establecimiento de unos estatutos donde antes sólo existía una remisión a la legislación de propiedad horizontal, como la introducción de una nueva norma estatutaria donde ya existen unos estatutos previos. Es decir, que aunque entendamos que la introducción de una norma antes no existente constituye una modificación del título constitutivo, no podemos dejar de aplicar núm. 2.7 del Arancel, cuyo espíritu, como ya se ha dicho, no puede ser otro que el de reducir en un 70% la minutación de la modificación del título constitutivo que se produce por la sola incorporación de nuevas normas estatutarias. El criterio que diferencia según existan o no previas normas estatutarias ya inscritas, no sólo carece de soporte en el texto del núm. 2.7 del Arancel, sino que resulta artificioso y genera resultados contrarios a la equidad, pues hace de peor condición a quien buscó la publicidad registral como instrumento para garantizar la eficacia frente a terceros de sus normas estatutarias, al sujetar la incorporación de otras nuevas a un coste arancelario muy superior al que se generaría de no existir inscrita norma alguna con anterioridad.

Modificación que, por otro lado, y como ya se ha afirmado con anterioridad, no tiene lugar en el supuesto a que el presente se refiere. Y ello, en la medida en que toda modificación debe suponer una alteración de lo ya establecido, de suerte que su configuración inicial quede rectificada. Frente a ello, la creación de una norma estatutaria inexistente con anterioridad no genera modificación alguna de lo preexistente: al contrario, el contenido del título constitutivo y de los estatutos ya inscritos permanece inalterado. Lo único que tiene lugar es la inscripción de una nueva norma estatutaria, supuesto que es el expresamente recogido en el núm. 2.7 párrafo segundo del Arancel de los Registradores.

No se está, por tanto, realizando una interpretación extensiva o amplia de la reducción arancelaria establecida por el núm. 2.7 del Arancel, ni se está conculcando el principio de interpretación restrictiva de las reducciones y exenciones: al contrario, se está aplicando a una situación que se subsume, inevitablemente, en el supuesto de hecho que establece, haciendo posible la consecución del resultado pretendido por el legislador. Debe por ello, a nuestro juicio y con el mayor de los respetos, aclararse la doctrina de ese Centro Directivo en relación con esta materia, claridad demandada por el hecho de que, no obstante la posibilidad real de apoyar el cobro de honorarios al 2.1 del Arancel en dicha doctrina, existan un número relevante de registradores que aplican el 2.7 del Arancel a la inscripción de la introducción de una nueva norma estatutaria antes no existente; probablemente, porque el resultado de no hacerlo resulta notoriamente contrario a toda lógica arancelaria: que la inscripción de una cláusula que prohíbe el destino de los locales sitos en un edificio al destino de viviendas de uso turístico genere los mismos honorarios registrales que la inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal.

La Resolución de Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España se apoya en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 22 de agosto de 2012. El pronunciamiento del Centro Directivo no es aplicable a este supuesto, dado que en caso de la citada Resolución sí se había producido una modificación de los estatutos ya inscritos, mediante la supresión de una regla que ya constaba inscrita.

A mayor abundamiento, dicha Resolución da la razón al recurrente en un supuesto de inscripción diferida de nuevos estatutos, y afirma que «mientras que habrá de cobrarse –con la bonificación del 70% aplicable– cuando se trate de inscripción posterior y no simultánea de los estatutos o reglas de comunidad». Precisión, esta última, que sólo puede entenderse referida a aquellas reglas especiales que, aun existiendo estatutos ya inscritos, que no resultan alterados o modificados en su contenido, se establecen con posterioridad. Y exactamente eso es lo que ocurre en el presente supuesto: que se establece toda una nueva regulación para la propiedad horizontal, antes no existente. Y es que el párrafo segundo del

núm. 2.7 del Arancel de los Registradores prevé la aplicación de la reducción del 70% no sólo para el caso de que con posterioridad a la inscripción del régimen de propiedad horizontal se inscriban los estatutos –entendidos como el conjunto de normas que regulan el contenido y ejercicio del derecho de propiedad–, sino también para el caso de que lo que se inscriban sean «reglas especiales del régimen de propiedad horizontal o comunidad», supuesto que es evidente que incluye aquél que motiva el presente: con posterioridad a la constitución e inscripción del régimen y de sus estatutos, la Comunidad de propietarios aprueba, eleva a público e inscribe una nueva regla especial de la propiedad horizontal, consistente en la prohibición de destino de las viviendas del inmueble a uso turístico.

A colación del punto de vista de la Dirección General de los Registros y del Notariado expresado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004 cabe decir que tenemos constancia que otros registradores de la propiedad con plaza en Barcelona aplican, en el mismo caso, la bonificación del 70%, realizando con ello una interpretación del artículo 2.7 del arancel ajustada a su espíritu y finalidad. No resulta admisible que en función de la ubicación de un inmueble la remuneración del Registro sea diferente aunque la operación a inscribir sea la misma. Eso genera gran inseguridad en los propietarios, principal objeto de defensa del Registro.

## VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a D.ª doña María José Sanz Cano, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 15, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de mayo de 2017, la Registradora reproduce los argumentos sostenidos en su informe emitido con ocasión del escrito de recurso inicial.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; artículo 8 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2003, 18 de septiembre de 2009, 29 de noviembre de 2013, 21 de octubre de 2014 y 17 de marzo de 2016.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de la inscripción de normas estatutarias relativas a la prohibición del uso de los pisos con destino a apartamentos turísticos como una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, sometida al núm. 2.1 del Arancel, o si por el contrario, procede la aplicación del núm. 2.7.

Segundo. Minutación de los actos inscribibles relativos al régimen de propiedad horizontal.

La cuestión ha sido objeto de examen en numerosas resoluciones de este Centro Directivo, señaladas en los vistos. Dicha doctrina se puede resumir en los siguientes puntos fundamentales.

En primer lugar, los estatutos integran el título constitutivo de la propiedad horizontal (*cf.* art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) y por lo tanto, su establecimiento con posterioridad a la inscripción o su modificación, suponen una modificación del título de la propiedad horizontal.

Así, los estatutos son inscribibles conforme al artículo 8.4.º de la Ley Hipotecaria. Por otro lado, el establecimiento de Estatutos es potestativo; pero tal carácter no sólo no impide su inscripción en el Registro de la Propiedad, sino que, por el contrario, su no inscripción implica que no surtirán efectos respecto de tercero. Así el artículo 5, párrafo tercero de la Ley 49/1960, de 21 de julio, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». El hecho de no haberse establecido Estatutos en un régimen de propiedad horizontal, implica, simplemente, que se aplicarán las normas legales contenidas en el artículo 396 del Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal. Reglas potestativas e inscribibles son los estatutos. Los estatutos de una propiedad horizontal aunque de carácter potestativo, son inscribibles y esa inscripción de los estatutos se trata por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Son tres los supuestos, dos especiales y uno general.

Las dos normas especiales son las contenidas en el núm. 2.7, de forma que si se inscriben los estatutos de un régimen de propiedad horizontal o de cualquier otro sistema de comunidad, la simultánea inscripción de los estatutos no constituirá concepto minutable; si los estatutos se establecen, y se inscriben, con posterioridad a la inscripción del título constitutivo de dicho régimen, se percibirán los derechos del núm. 2, reducidos en un 70% de su importe y

sobre la base de la suma de los valores de los elementos a que la modificación afecte. Si no concurren los presupuestos de hecho señalados, se aplicaría la norma general, esto es el núm. 2.1 del Arancel.

Es criterio reiterado de este Centro Directivo, como resulta de las Resoluciones de 23 de julio de 2003, 18 de septiembre de 2009, 22 de agosto de 2012, 29 de noviembre de 2013, 21 de octubre de 2014, o más recientemente la de 17 de marzo de 2016 que la modificación de estatutos operada con posterioridad supone una modificación del título constitutivo por lo que nos encontramos ante un supuesto distinto del contemplado en el núm. 2.7 del Arancel, siendo de aplicación el núm. 2.1.

Por tanto, desde la perspectiva expuesta no puede compartirse la postura del recurrente en cuanto a la interpretación teleológica y sociológica que hace del núm. 2.7 del arancel. Ciertamente, son dos criterios enumerados por el artículo 3 del Código Civil, pero desde luego no son los únicos. En cualquier caso es el criterio literal el que marca los límites de la interpretación posible, y en el núm. 2.7 no se menciona la modificación o alteración de los estatutos de la comunidad o normas especiales, sino tan sólo su establecimiento, simultáneo o posterior a la inscripción del título constitutivo. En este punto cabe recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación e interpretación de las normas que establecen bonificaciones arancelarias, esto es, que en materia tributaria y arancelaria, se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando están clara y expresamente contempladas, sin que, en ningún caso, puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica. El recurrente propone precisamente una interpretación extensiva que en vista de los argumentos anteriores no puede admitirse.

Tercero. El establecimiento de nuevas normas como modificación del título constitutivo. Tratamiento arancelario.

No pueden compartirse las afirmaciones del recurrente en cuanto a la inexistencia de modificaciones en las normas estatutarias. En este sentido en el escrito de recurso se trata de diferenciar entre el establecimiento de una nueva norma y la modificación, alteración, rectificación o supresión de las existentes. En realidad, la introducción de una nueva norma estatutaria no deja de ser una modificación de las normas existentes, por cuanto que se altera el contenido del derecho de propiedad de los titulares sometidos al régimen, y porque, entendidos los estatutos como un conjunto de normas, la introducción de una nueva regla supone, evidentemente, un cambio en el conjunto. En definitiva, la introducción de una nueva norma estatutaria supone modificación de los estatutos, y, por tanto, modificación del título constitutivo, criterio que ya se ha adoptado por esta Dirección General en un supuesto idéntico al presente, en resolución de 29 de noviembre de 2013. Por tanto, la minutación efectuada por la registradora ha de considerarse correcta.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en representación de la Comunidad de propietarios de la Calle Aribau, núm. 173, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 20 de septiembre de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de la entidad «La Leala Norte, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de marzo de 2017, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 10.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 16 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de diciembre de 2016, don ....., en representación de la entidad «La Leala Norte, S. L.», impugna la minuta de honorarios núm. 4613, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 10, por importe de 2.930,47 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad con la minutación del concepto relativo a la cancelación de hipotecas, bajo las siguientes consideraciones:

En la factura se consigna como base la cantidad de 2.053.039,99 euros, cuando el valor de la cancelación de la hipoteca es cero euros que es el capital pendiente de amortizar, conforme a lo establecido en la norma 2.1.g del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, «El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación, modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proyecto de subrogación o novación hipotecaria» por

lo que se debe aplicar el arancel conforme a lo regulado en la norma 2.1 del anexo I del mencionado Real Decreto, correspondiente al Registro unos honorarios de 24,04 euros.

La claridad del precepto no admite otra interpretación que la literal a la que obliga el artículo 3 del Código Civil; esto es, a los efectos que aquí interesan, que la bonificación que en él se establece respecto a los honorarios registrales abarca a toda escritura de cancelación de préstamos hipotecarios, no limitándose por tanto a las cancelaciones derivadas de procesos de subrogación o novación modificativa.

Esto así lo corrobora el preámbulo de la Ley 42/2007 de indudable valor interpretativo respecto a la voluntad del legislador al operar la reforma, a lo pretendido por éste con el establecimiento de la bonificación, tal como se recoge el apartado VI del citado preámbulo.

En consecuencia una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el núm. 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna.

Esta cuestión ha sido ya resuelta no solo por diferentes resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, copia de una de ellas se acompaña como documento, sino también por sentencias de los TSJ citados por esa resolución, por lo que el asunto está ya más que fijado y debatido no entendiéndose la postura del Registrador de la Propiedad núm. 10 de Málaga.

## II

Don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 10, remitió el preceptivo informe de 25 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2017.

En dicho informe mantiene la aplicación que hizo del Arancel en cuanto a los dos conceptos inicialmente impugnados, basándose en que la norma aplicable a la minutación de las cancelaciones de hipotecas no es la señalada por el recurrente, sino la establecida en el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de marzo de 2017, el recurrente se ratifica en el contenido de su escrito de recurso inicial que da por reproducido.

## IV

Por Resolución de 14 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la reducción del 25% prevista en el núm. 2.2 del Arancel.

## V

Contra dicha Resolución don ....., en representación de la entidad «La Leala Norte, S. L.», interpuso recurso de apelación con fecha 10 de abril de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2017.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 15 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 10, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de mayo de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador manifiesta que acepta la postura que mantiene el Colegio de Registradores en la Resolución que se impugna.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 1998, 24 de abril de 2000, 24 de marzo de 2000, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10, 13, 14, 16 y 30 de mayo de 2013; 13 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013, 19 de agosto de 2013, 27 de febrero de 2014, 21 de abril de 2014, 2 de julio de 2014, 25 de septiembre 2014, 22 de abril de 2015, 6 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 10 de noviembre de 2015, 11 de marzo

de 2016, 18 de abril de 2016, 11 de mayo de 2016, 3 de octubre de 2016, 19 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación del concepto cancelación de hipoteca conforme a las reglas establecidas en la disposición adicional segunda de Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, o si por el contrario deben aplicarse las reglas establecidas en el artículo 2.1 g) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en su redacción dada por el artículo 8 de la Ley 2/1994, modificado por el artículo 10 de la Ley 41/2007.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

#### Segundo. Minutación de las cancelaciones de hipoteca.

La cuestión ha sido objeto de examen en numerosas resoluciones de este Centro Directivo, señaladas en los vistos.

En efecto, el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

No se debe olvidar que la regulación citada en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto, por ello, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso mani-

festaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil: «1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas».

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos no es otro que coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que dispone: «Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española: «Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita».

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente: «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella. 2. adv. Con inclusión, inclusivamente. 3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores».

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos: «Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente

una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto el registrador, en aplicación de la normativa anteriormente examinada aplicó el núm. 2.1 del Arancel, tomando como base el 60% del capital inscrito al tiempo de la cancelación, aplicando finalmente la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, siguiendo los criterios interpretativos expuestos, corrige la minuta aplicando al núm. 2.2 del Arancel, con la consiguiente reducción del 25%. Por tanto la minutación resultante de la resolución impugnada ha de considerarse correcta.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de la entidad «La Leala Norte, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de septiembre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 27 de septiembre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almendralejo.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 30 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de enero de 2017, don ....., impugna la minuta de honorarios núm. 333, girada por el Registro de la Propiedad de Almendralejo, por importe de 236,35 €.

En dicho escrito manifiesta que el día 28 de diciembre de 2016, presentó en el Registro de la Propiedad de Almendralejo, dos mandamientos de prórroga de anotación de demanda, el primero de ellos, de fecha 21 de diciembre de 2016, causó el asiento núm. 558 del diario 232, respecto de las fincas números 45.729, 45.730, 45.742, 45.743, y 45.744 y el segundo de fecha 27 de diciembre, causó el asiento 559 del diario 232 respecto de las fincas 45.723, 45.724, 45.725 y 45.726.

El día 2 de enero recogió unas notas simples que previamente había solicitado al Registro de la Propiedad de Almendralejo, de las fincas núm. 45.723 y 45.744 y que fueron realizadas el día 29 de diciembre. La factura viene emitida con fecha 1 de enero, cuando ese día fue festivo.

Leídas las notas simples, observa que sobre la finca núm. 45.723 no existe ningún pende y sí sobre la finca núm. 45.744.

Ante esta situación, el día 3 solicita certificación de domino y cargas de las fincas 45.723, 45.724, 45.725, 45.726, 45.729, 45.730, 45.742, 45.743 y 45.744. Ante la falta de entrega de las mismas, el día 10 presenta hoja de reclamaciones, que hasta la fecha no ha sido contestada, a la vez que solicita el desistimiento de la citada solicitud. Simultáneamente, presenta otras tantas solicitudes de certificación individuales respecto de las mismas fincas.

El recurrente manifiesta las siguientes irregularidades en las facturas emitidas:

1. La factura es emitida con fecha 1 de enero siendo este día inhábil.

2. No entiende cómo en una finca viene puesto un pende y en la otra no, cuando las dos están perfectamente identificadas en los correspondientes mandamientos, con independencia de que la calificación sea positiva o negativa. Igualmente se debe dar la información correcta: anotación de prórroga de demanda y no prórroga de embargo.

3. Respecto del mandamiento de prórroga de anotación de demanda, con asiento núm. 558 del diario 232, con calificación positiva, nada se dice en la nota de despacho firmada por el registrador de que se hayan cancelado cargas de ningún tipo ni de afecciones fiscales por lo que solicita expresamente la devolución de la citada cantidad (39,07 euros).

4. Asimismo, observa que se cobran por el arancel 3.3 cinco afecciones fiscales sin que las mismas procedan, ya que este concepto se encuentra reservado para aquéllos actos que tributan, pero de sobra es sabido que las prórrogas de las anotaciones de demanda se encuentran exentas totalmente al pago del impuesto.

5. Por último, manifiesta que ninguna de las facturas se encuentra firmada por el registrador de la propiedad.

Por todo ello, solicita:

1. Que se obligue al Registrador de la Propiedad de Almendralejo a rectificar los graves errores que se han puesto de manifiesto de forma reiterada y negligente.

2. Que se le indemnice económicamente por el grave perjuicio que se la ha ocasionado.

3. Que se le devuelvan los honorarios indebidamente cobrado.

4. Que figuren penden en todas las fincas objeto de suspensión.

5. Que se rectifique la factura del día 1 de enero, por ser incierta.

6. Que le sean firmadas todas y cada una de las facturas.

7. Que se abra expediente al registrador por su mala, nefasta y reiterada actuación tenida en todos sus procedimientos y por la pésima atención de los empleados.

## II

Don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Almendralejo, remitió el preceptivo informe que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de febrero de 2017.

En dicho informe manifiesta que el 28 de diciembre de 2016, el recurrente presentó a las 10:46, minutos mandamiento judicial expedido por duplicado por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 2 de Almendralejo, por virtud del cual se practicaron las operaciones registrales que constan en el documento núm. 1 (Libro de inscripciones, certificado asiento de presentación y nota de calificación y despacho), que adjunta. Por las cuales se devengaron los derechos que constan en la minuta núm. 333 de la serie H.

Normativa aplicada: núm. 1, 2, 3 y 4 del Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y los artículo 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Según doctrina reiterada del Centro Directivo «el recurso de honorarios, está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la cancelación de las afecciones fiscales caducadas.

## V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 25 de mayo de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2017. En dicho escrito de recurso reitera los argumentos vertidos en el recurso interpuesto ante el Colegio de Registradores, que se dan por reproducidos.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 15 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Almendralejo, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de junio de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador manifiesta que se adhiere al contenido de la resolución del Colegio de Registradores, con excepción de la cuestión relativa al cumplimiento del derecho de información, al que se refiere el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, en la cancelación de las notas de carácter fiscal, ya que advirtió al recurrente de las consecuencias, que en materia de honorarios, podrían deducirse de la práctica de las operaciones solicitadas. Adjunta, a los efectos de acreditación, copia del impreso de solicitud, según modelo oficial del Colegio de Registradores firmado por el interesado.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5, 11 y 26 de octubre de 2012; 7 y 19 de noviembre de 2012, 14, 17, 21 y 26 de diciembre de 2012; 30 de enero de 2013, 1, 15 y 19 de marzo de 2013; 16 y 17 de abril de 2013, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si, presentado dos mandamientos judiciales de prórroga de anotación de demanda, siendo uno de ellos objeto de calificación negativa, resulta procedente minutar por las notas de afección fiscal.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 29 de diciembre de 2011 o 20 de octubre de 2015 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Minutación de afecciones fiscales.

Respecto a las notas de afección fiscal debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios como ya se ha indicado se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. No es, en consecuencia, este procedimiento adecuado para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Estas notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su

práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, entre otras muchas.

La Hacienda competente, se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no sólo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, sino también por la normativa tributaria, el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que: «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos.».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo. En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador. Así, la sentencia de 4 de junio de 1994 trata

del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO. Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos». En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados». La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de 9 Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias (17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (artículo 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones). Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en Resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior. Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el

instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la “Naturaleza y Contenido” del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero». Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011, 16 y 17 de abril de 2013.

En el presente caso, como resulta de la resolución colegial recurrida, se observa en los copias de las facturas incorporadas al expediente, que consta practicadas cinco notas de afección fiscal, una por cada finca sobre la que se anota la preceptiva prórroga, y, por tanto, procede la minutación de las cinco citadas notas, sin que pueda admitirse la alegación de que se debe minutar una única nota de afección por cada título presentado pues se extenderán y se minutarán tantas notas de afección fiscal como operaciones comprendidas en el título inscribible, incluso las exentas, y cada una se corresponderá con una carta de pago.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de septiembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 9 de octubre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

## HECHOS

## I

Por escrito de 23 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 2440/2016, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 241,68 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 241,68 euros por los conceptos «Transmisión crédito» y «Transmisión Hip.». Los conceptos girados traen causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 241,68 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remitió el preceptivo informe de 28 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de octubre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 16 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación de 18 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de enero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de minuta se presentó en plazo y, en su caso, si es procedente la minuta efectuada en concepto de «Transmisión crédito» y «Transmisión Hip.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el

supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Extemporaneidad de la impugnación de la minuta.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores inadmitió el recurso por considerar que la impugnación era extemporánea.

Sin embargo, del expediente que tuvo a la vista el Colegio de Registradores para su resolución se deduce claramente que es errónea la fecha que señala la recurrente de notificación de la minuta recurrida, es decir, la de 24 de mayo de 2016. En el historial de las fincas remitido por el Registrador, junto con su informe al Colegio de Registradores, consta que «la escritura otorgada el veintiocho de julio de dos mil dieciséis, ante el Notario de Madrid don Íñigo Casla Uriarte, con el núm. 2105 de protocolo, presentada telemáticamente a las nueve horas del día veintinueve de julio de dos mil dieciséis, asiento núm. 2661, del Diario 169. El Puerto de Santa María, a veintinueve de agosto de dos mil dieciséis».

Por lo tanto, la minuta no pudo ser notificada el día 24 de mayo de 2016, cuando se presentó telemáticamente por el Notario el día 29 de julio de 2016. Y dado que, como también resulta del expediente, la fecha de notificación de la minuta fue la de 6 de septiembre de 2016 y la entrada del recurso de impugnación en el Colegio de Registradores tuvo lugar el día 23 de septiembre de 2016, debe considerarse que el recurso se interpuso en plazo.

Tercero. «Transmisión crédito» y «Transmisión Hip.» en cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca en la finca 63.050 registral figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona». Mediante escritura otorgada en Barcelona el 27 de junio de 2011 ante el Notario don Tomás Giménez

Duart, núm. 2617 de su protocolo, dicha entidad cedió a «Microbank de la Caixa SAU» todos los activos integrantes de su actividad financiera.

Mediante escritura otorgada en Barcelona el 30 de junio de 2011 ante el Notario don Tomás Giménez Duart, núm. 2685 de su protocolo, «Critería Caixacorp, S. A.» y la Entidad «Microbank de la Caixa SAU» se fusionaron mediante la absorción de la segunda por la primera, quien a su vez adoptó la denominación de «Caixabank, S. A.» que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

El derecho de hipoteca en las fincas registrales 49.475 y 48.761 figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio

Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún

anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que

sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el

crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular

de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo los conceptos «Transmisión crédito» y «Transmisión Hip.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 9 de octubre de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 5 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de diciembre de 2016, don ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 2619, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27, por importe de 125,75 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 125,75 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspon-

dientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 125,75 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, remitió el preceptivo informe de 27 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de diciembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 24 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de enti-

dades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada,

sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen

arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el

que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando

existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico

---

### **Resolución de 9 de octubre de 2017 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1.

## HECHOS

### I

Por escrito de 2 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de febrero de 2017, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 170, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1, por importe de 126,39 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 126,39 euros por el concepto «Fusión Hipoteca». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 126,39 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Isabel Bañón Serrano, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1, remitió el preceptivo informe de 21 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 23 de febrero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 1 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de

apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Isabel Bañón Serrano, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de junio de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2017, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minuta-ción efectuada en concepto de «Fusión Hipoteca» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión Hipoteca» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posterior-

mente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión Hipoteca».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 9 de octubre de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 25 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 2016/4114, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2, por importe de 83,98 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 83,98 euros por el concepto «Fusión art. 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decretoley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 83,98 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, remitió el preceptivo informe de 3 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 15 de febrero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión art. 611 RH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión art. 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015

y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas

las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpreta-

ción extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el

texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Regis-

tradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del

sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad

en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión art. 611 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 9 de octubre de 2017 (5.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 23 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de enero de 2017, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 72, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 59,01 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 59,01 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructura-

ción quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 59,01 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 3 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de febrero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre

de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*,

entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital

garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la

situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a

los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una

norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen

arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras —entendidas en el sentido indicado—, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operacio-

nes de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico

---

### **Resolución de 9 de octubre de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 10 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de enero de 2017, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 100, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 114,52 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 114,52 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 114,52 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 27 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de febrero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen

solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es

siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garan-

tizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar

vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente

una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de octubre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego

---

### **Resolución de 9 de octubre de 2017 (7.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 10 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de enero de 2017, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 105, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 74,90 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 74,90 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmo-

biliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 74,90 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 27 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de febrero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 4 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre

aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos

minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de

novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas

la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación».

lación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en

el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendidos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación

tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido

al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 9 de octubre de 2017 (8.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de marzo de 2017, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

## HECHOS

## I

Por escrito de 10 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de enero de 2017, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 3526, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 99,66 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 99,66 euros por el concepto «Previa cesión 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 99,66 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 16 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de enero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 28 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de abril de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Prevía cesión 611 RH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Prevía cesión 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio

Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún

anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que

sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el

crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la

garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Prevía cesión 611 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A»,

contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 17 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña Patricia Manzano Sánchez, empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 2016/A1 1366, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 133,11 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 101 euros por el concepto «Fusión Caixa-Microbank artículo 611» y «Fusión Microbank-Criteria artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspon-

dientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 101 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 6 de junio de 2016, que tuvo entrada en

el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de junio de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de octubre de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

### VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 8 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## VIII

Con fechas 2 de enero y 27 de junio de 2017 este Centro Directivo remite sendos escritos a doña ....., solicitando que acredite la representación que indican en sus escritos y que tienen facultades para recurrir en nombre de «Caixabank, S. A.».

Los días 18 de enero y 18 de julio de 2017 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia la documentación remitida por doña Deborah Moner Pages.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 y 2 y 16 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017 y 11 y 25 de mayo de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión Caixa-Microbank artículo 611» y «Fusión Microbank-Criteria artículo 611», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la

normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final

de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 6 de septiembre de 2016, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Astorga.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2016, don ....., impugna la minuta de honorarios número de entrada 1671/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Astorga, por importe de 446,22 €.

En su escrito, el recurrente impugna una serie de conceptos, con arreglo a las siguientes alegaciones:

Primero. Omisión de la referencia catastral.

Se giran 18,03 euros, por omisión de la referencia catastral. Manifiesta que desconoce en base a qué considera el Sr. Registrador que se ha omitido la referencia catastral, cuando en la página 3 del convenio regulador constan indubitadamente las referencias catastrales, al margen de que ese concepto no puede ser objeto de minutación, ya que no aparece expresamente reflejado en el Real Decreto que regula los honorarios registrales.

Segundo. Cancelación afección fiscal.

Se giran 15,02 euros por el concepto «afección fiscal», dichas inscripciones están sometidas a un plazo de caducidad de 5 años, plazo ya ha transcurrido desde su inscripción, por lo que esta parte entiende que tampoco se podría minutar por ellas, ya que la cancelación se ha producido *ex lege*.

Tercero. Nota Idufir.

Se giran 18,03 euros en concepto de «nota idufir», nuevamente manifiesta que desconoce el concepto al que se refiere, sin que haya encontrado explicación al respecto, ni concepto minutable dentro de la normativa aplicable.

Cuarto. Subrogación Hipotecaria.

Se giran 151 euros por la subrogación hipotecaria, para lo cual se segrega, a su juicio, de forma torticera la responsabilidad hipotecaria que pesa sobre la vivienda y el garaje, olvidando que la hipoteca es única.

No contento con eso, hace caso omiso del artículo 2 g) del mencionado Real Decreto, que establece claramente que en el caso de las subrogaciones hipotecarias la base es el capital pendiente de amortizar.

Quinto. Liquidación de gananciales.

Se giran 148 euros por la liquidación de gananciales, aplica el arancel sobre el 100% del valor de las fincas, olvidando que registralmente ya era propietario del 50%, por lo que dicho concepto ha de reducirse a la mitad.

Sexto. Reducción por retraso.

Se omite la reducción del 30 % por retraso en la calificación, el asiento de presentación consta con fecha 30 de mayo y la calificación/inscripción se realizó el día 20 de junio de 2016, luego habrían transcurrido más de 15 días, por lo que sería de aplicación la reducción mencionada, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1039/2003.

## II

Don David Alejandro Rodríguez Sánchez, Registrador de la Propiedad de Astorga, remitió el preceptivo informe de 14 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 1 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 23 de agosto de 2016, tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones del recurrente recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## IV

Por Resolución de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 16 de noviembre de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2016, señalando que debe aplicársele una reducción de la minuta por retraso además de no estar de acuerdo con los honorarios cobrados por el Registro con relación a los conceptos: afección fiscal, subrogación hipotecaria, actualización de descripción, compraventa de vivienda aplicando la reducción del 25% en la base.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don David Alejandro Rodríguez Sánchez, Registrador de la Propiedad de Astorga, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de noviembre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de diciembre de 2016, el Registrador manifiesta que deben tenerse por reproducidas las alegaciones efectuadas en su informe y en la resolución colegial ahora objeto de apelación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 18 de la Ley Hipotecaria; artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y a su internacionalización; artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículo 2 Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia; artículos 109, 353.3, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2002, 15 de enero de 2004, 2 de agosto de 2012, 2 de julio de 2014, 13 de marzo de 2015, 14 de octubre de 2015, 8 de noviembre de 2015 y 18 de abril de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si fue correcta la actuación del Registrador en cuanto a la minutación de los siguientes conceptos: Reducción por retraso, afección fiscal, subrogación hipotecaria, actualización de descripción y compraventa de vivienda aplicando la reducción del 25% en la base.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Reducción por retraso.

Con relación a este tema debe partirse de los artículos 18 de la Ley y 109 del Reglamento Hipotecario, así como el artículo 19 de la Ley 14/2013 señalados en los vistos. Pese a las disquisiciones del recurrente sobre la génesis del artículo 19 de la Ley 14/2013, ciertamente, los sábados son días inhábiles a efectos del Registro de la Propiedad, tanto para el funcionamiento interno de la oficina, como, lógicamente para las actuaciones que los particulares hayan de realizar ante el propio Registro. Así, se señaló en resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 2015 que «Cuando el artículo 19 de la citada Ley de apoyo a los emprendedores y a su

internacionalización y el artículo 360 del Reglamento Hipotecario disponen que el Registro estará abierto “a todos los efectos”, en dicha expresión debe entenderse presentación, calificación, despacho y por lo tanto si el despacho del documento se realiza en plazo no cabe la aplicación de la reducción solicitada por no concurrir el supuesto de hecho previsto en la norma para su aplicación. Esta conclusión resulta de lo establecido en el artículo 251 de la Ley que regula el cierre del libro Diario en los días no feriados, a la hora señalada para cerrar el Registro según los Reglamentos, y del 252 del mismo texto legal que sanciona con la nulidad a los asientos de presentación hechos fuera de las horas en las que deba estar abierto el Registro. Los días de apertura del Registro no lo son por tanto, sólo para la atención al público como mantiene el recurrente, sino a todos los efectos. No puede sostenerse, por tanto, que computen como días hábiles los sábados, puesto que según la legislación hipotecaria vigente no lo son “a todos los efectos”. Y ello sin perjuicio de lo que la legislación administrativa y procesal dispongan al respecto. La peculiar naturaleza del procedimiento registral ha sido reiteradamente señalada por este Centro Directivo en diversas Resoluciones entre las que cabe citar la de 10 de junio de 2009 o la de 16 de mayo de 2012 que señalan literalmente que “el procedimiento registral tiene una naturaleza especial que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. De esta doctrina, reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, resulta que la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; y por ello, la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta”. Es por ello que la determinación de lo que deben considerarse días hábiles a efectos de calificación y despacho debe realizarse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria analizada. Y no puede sostenerse que si el sábado no es día hábil para la calificación, para el despacho ni para el cómputo del plazo en todos los demás casos señalados en días, tales como la caducidad del asiento de presentación (artículo 17 de la Ley Hipotecaria y 109 del Reglamento), prórrogas (arts. 18.2, y 323.1 de la Ley Hipotecaria y 432 del Reglamento), emisión de informes (artículo 327 de la Ley Hipotecaria) o expedición de certificaciones o notas de información (artículo 354-a a 4.ª del Reglamento), lo sea a efectos de la aplicación de la reducción arancelaria del 30%».

Debe subrayarse que esta doctrina sobre el cómputo del plazo para calificación y despacho se reitera en Resoluciones como la de 14 de octubre de 2015, 18 de diciembre del mismo año, o 18 de abril de 2016.

En este caso, y teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, fueron días inhábiles los sábados 4, 11 y 18, y los domingos 5, 12 y 9, de manera que la inscripción practicada el día 20 se practicó dentro de plazo.

### Tercero. Afección fiscal.

Se observa en este punto una variación en la petición del recurrente, con respecto al escrito de recurso inicial. Así, en el escrito inicial manifestaba su disconformidad con el concepto de cancelación de afección fiscal, mientras que en los posteriores escritos de alegaciones en contra del informe del registrador, así como en el escrito de recurso de alzada, se refiere de manera un tanto confusa a afección fiscal. A este respecto, las alegaciones del recurrente se refieren a si debieron practicarse las notas marginales de afección fiscal, pero nada dicen acerca de la procedencia de las cancelaciones de las notas de afección caducadas que se practicaron o su minutación.

Puesto que este particular recurso de apelación tiene por finalidad revisar las resoluciones emitidas por el Colegio de Registradores en materia arancelaria, debe ceñirse a los conceptos impugnados desde un inicio, y en este caso, no es otro que la cancelación de las notas de afección fiscal por caducidad.

Debe desestimarse el motivo, considerando que la actuación del Registrador fue correcta. Ello se fundamenta en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario señalado en los vistos, precepto del que se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral.

Por su parte, el devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, conforme a los cuales, los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel. Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ninguno. Y, por su parte, el artículo 591 citado establece que cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas, a menos que por disposición legal se ordenare expresamente, lo cual no es el caso del presente recurso.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002, que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no.

### Cuarto. Subrogación Hipotecaria.

El recurrente propone en este punto que se aplique la reducción prevista en el art. 2.1 G) del arancel, sin discutir la procedencia de la minutación sobre el concepto subrogación.

Como cuestión previa debe reconocerse que la expresión subrogación no deja de ser confusa y posee diversos significados, de forma que puede aludir a múltiples conceptos jurídicos que no son totalmente coincidentes. Puede por ello referirse a personas, en cuyo caso se habla de subrogación subjetiva, o a cosas, recibiendo en tal caso el calificativo de objetiva. Y dentro de la primera, se habla de subrogación activa para referirse al cambio de un acreedor, y

pasiva para referirse al cambio de deudor. En este caso nos encontramos con una subrogación pasiva.

La subrogación en el presente caso se produce como consecuencia de la liquidación de la sociedad conyugal que se lleva a cabo por la disolución del matrimonio mediante sentencia. En el escrito de recurso no se discute si es correcta la minutación de la subrogación como concepto independiente aspecto que no discute ya el recurrente, sino la posibilidad de aplicarle la reducción prevista en el apartado 2.1 g) del arancel. A este respecto cabe precisar que la norma prevista en el núm. 2.1 apartado g) del arancel se refiere específicamente a la subrogación activa en el derecho real de hipoteca, y no a la subrogación consistente en el cambio en la persona del deudor. Ello se justifica precisamente en el origen de la disposición, que se encuentra en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Por ello, según viene reiterando este Centro Directivo (vid Resoluciones 2 de julio de 2014, o 2 de agosto de 2012, entre otras) en los supuestos de subrogación pasiva no se aplica el concepto propuesto por el recurrente, sino el núm. 2.2 del arancel. En cualquier caso, la normativa invocada por el recurrente se ha visto superada por la contenida en la Disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, normativa que no es de aplicación al presente caso, dado que nos encontramos ante una subrogación pasiva, distinta de las subrogaciones a que se refieren tanto el apartado 2.1 g) del arancel, como la citada disposición adicional. Así se viene considerando por esta Dirección General en resoluciones como la de 2 de julio de 2014, entendiendo que de la exposición de motivos de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 sobre la Disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012 resulta que su aplicación es exclusiva de las transmisiones de activos financieros que las entidades a que se refiere la Instrucción pueden realizar en el ámbito de las operaciones de reordenación bancaria.

Si además se tiene en cuenta, tal y como viene reiterando este Centro Directivo, que en materia tributaria y arancelaria, se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando están clara y expresamente contempladas, sin que, en ningún caso, puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica, no puede sino desestimarse este motivo.

#### Quinto. Actualización de descripción.

En este apartado de las alegaciones, el recurrente trata de impugnar la minutación relativa a los conceptos de «omisión de referencia catastral». En el escrito inicial de recurso presentado ante el Colegio de Registradores, cuestionaba la aplicación de dicho concepto, entendiendo que en el documento inscribible se hacían constar de forma indubitada las referencias catastrales de ambas fincas.

Así las cosas, en el escrito de recurso presentado ante esta Dirección General el recurrente reconoce de una parte la obligación del registrador de hacer constar la referencia catastral de los inmuebles objeto de inscripción de acuerdo con los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y de otra que, en caso de no acreditar las citadas referencias catastrales, se ha de hacer constar dicha circunstancia mediante nota marginal, notas que han de minutarse conforme al punto 3.2 del arancel.

En el presente caso esa ha sido exactamente la actuación del registrador, por tanto, este motivo debe desestimarse. Debe recordarse, tal y como viene reiterando esta Dirección General en resoluciones como la de 13 de octubre de 2009 que «Conforme al artículo 44 del citado Real Decreto Legislativo 1/2004, la falta de aportación de la referencia catastral no impide la práctica de los asientos correspondientes, pero el Registrador debe dejar constancia de la falta de aportación por nota al margen del asiento –lo que supone un asiento registral específico, nota marginal–, y al pie del título inscrito, comunicando al Catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación. Estas obligaciones se imponen al Registrador sin entrar en consideración del motivo de la falta de aportación y sin que en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2004 alegado por la recurrente se establezca ninguna excepción a esta obligación del Registrador. Extendida la nota marginal, por así ordenarlo el citado artículo 44 del Real Decreto 5 Legislativo 1/2004, el Registrador tiene derecho a la correspondiente minutación, conforme a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros y, según el artículo 591 del Reglamento Hipotecario, cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso. La manera de minutar la nota marginal no está prevista de forma específica en el Arancel dada la fecha de su aprobación, anterior a la obligación que fue introducida por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, pero por el mismo motivo no puede entenderse incluida en la cláusula de cierre establecida en la norma novena del anexo II del Arancel, que se refiere a las operaciones que podían practicarse en aquella fecha y no estaban recogidas expresamente, en concreto, en materia de notas marginales sólo excluía el devengo de derechos a las notas de referencia para relacionar distintos asientos. Tiene señalado este Centro Directivo que dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a terceras personas que tengan algún interés sobre esa finca, que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro-Registro de la Propiedad y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella, deberán aportar la referencia catastral. Por lo tanto, se trata de un asiento registral específico (nota marginal) que tiene una finalidad de publicidad, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales y debe

minutarse según el núm. 3.2 del Anexo 1 del Arancel, devengando 9,01 euros por cada nota que se practique».

En consecuencia procede desestimar este motivo.

Sexto. Reducción del 25 por ciento por vivienda habitual.

El recurrente solicita en sede de recurso de apelación la aplicación de la reducción prevista en el artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, del 25 por ciento, prevista para los supuestos de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. El motivo no puede estimarse por las siguientes razones.

Desde el punto de vista procesal, no puede admitirse la impugnación en sede de recurso de apelación de conceptos no discutidos en el recurso inicial interpuesto ante el Colegio de Registradores. Así, la regla sexta del anexo II del Arancel determina que «1. Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. 2. La impugnación deberá presentarse ante el Registrador que la hubiere formulado, quien, con su informe, la elevará, en el plazo de diez días hábiles, ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad para su resolución. Asimismo, la impugnación podrá presentarse directamente ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. En este caso, la Junta recabará inmediatamente informe del Registrador que habrá de emitirlo en el plazo máximo de diez días. 3. Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. 4. La Junta Directiva deberá comunicar a la Dirección General todos los recursos que se hubieren interpuesto así como las resoluciones que dictaren en esta materia». Es decir, respecto de los conceptos no discutidos inicialmente ha de entenderse que ha transcurrido el plazo que la citada regla concede para su impugnación. En línea similar, el recurso de apelación tiene por finalidad revisar las resoluciones de la Junta Directiva en materia arancelaria. Así, en Resolución de 24 de julio de 1998, esta Dirección General entendió, que respecto de conceptos no discutidos en el recurso inicial no era procedente su examen en sede de recurso de apelación, doctrina que se reitera en resoluciones de 24 de abril de 2000 o 2 de julio de 2014.

Y, aun cuando se admitiera la posibilidad de extender el objeto de recurso de apelación a las cuestiones no planteadas en el recurso inicial ante el Colegio de Registradores, desde el punto de vista sustantivo no procede aplicar la reducción aludida por el recurrente al presente caso. En efecto, en este supuesto no hay compraventa alguna, sino una liquidación de gananciales. No es objeto del presente recurso estudiar la verdadera naturaleza jurídica de la liquidación de gananciales, pero claramente presenta caracteres propios que la diferencian nítidamente de la compraventa. Por lo demás debe recor-

darse la doctrina citada en el fundamento jurídico cuarto sobre la aplicación restrictiva de las bonificaciones arancelarias.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de octubre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 23 de septiembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 3539, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3 por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Art. 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de

activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, remitió el preceptivo informe de 20 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de

Registadores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 26 de octubre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 4 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 20 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2017, el Registrador manifiesta que se reitera

en su informe de fecha 20 de octubre de 2016 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Art. 611 RH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Art. 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015

y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas

las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpreta-

ción extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el

texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Regis-

tradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos

inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus pala-

bras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Art. 611 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 23 de octubre de 2017 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 11.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 13 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de octubre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 8, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 11 por importe de 81,71 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 81,71 euros por el concepto «Inscripción art. 611 fusión absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructura-

ción quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 81,71 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Belén Merino Espinar, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 11, remitió el preceptivo informe de 11 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 16 de noviembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 17 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Belén Merino Espinar, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 11, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora manifiesta que se ratifica en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero

de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Inscripción art. 611 fusión absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Inscripción art. 611 fusión absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reduc-

ción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital

garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la

situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a

los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una

norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendidos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen

arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operacio-

nes de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Inscripción art. 611 fusión absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de enero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 4.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 26 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 4783 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 4 por importe de 92,61 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 92,61 euros por el concepto «Art. 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 92,61 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Nieves Ozamiz Fortis, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 4, remitió el preceptivo informe de 4 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 7 de noviembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 24 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Nieves Ozamiz Fortis, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de marzo de 2017, la Registradora manifiesta que se reitera en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Art. 611 RH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Art. 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”,

disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las

operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a

practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en

una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional

segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Art. 611 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (6.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almería núm. 4.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 26 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 2975/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Almería núm. 4 por importe de 53,07 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 53,07 euros por el concepto «Cesión crédito». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del

Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 53,07 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Luisa Fernández Núñez, Registradora de la Propiedad de Almería núm. 4, remitió el preceptivo informe de 28 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 2 de diciembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 10 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 31 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Luisa Fernández Núñez, Registradora de la Propiedad de Almería núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 2 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de marzo de 2017, la Registradora manifiesta que se reitera en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Cesión crédito» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Cesión crédito» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación

de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controver-

sia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones

que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tra-

tamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual

habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Aran-

cel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Cesión crédito».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de enero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (7.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27.

## HECHOS

## I

Por escrito de 4 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 2251, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27 por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las

transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, remitió el preceptivo informe de 30 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de diciembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 24 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de febrero de 2017, la Registradora manifiesta que se reitera en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o

reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de

febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso mani-

festaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.

3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente

contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviere una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada.

Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades

de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (8.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina núm. 1.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 1800, girada por el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina núm. 27 por importe de 129,54 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 24,04 euros por el concepto «Fusión banco». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspon-

dientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 24,04 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Juan Claudio Jarillo Gómez, Registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina núm. 1, remitió el preceptivo informe de 12 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de diciembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 24 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Juan Claudio Jarillo Gómez, Registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de febrero de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión banco» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión banco» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017 y 5 de julio de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de enti-

dades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada,

sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen

arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el

que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando

existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión banco».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (9.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de

España de 28 de febrero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Moralarzal.

## HECHOS

### I

Por escrito de 2 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de diciembre de 2016, don ....., impugna la minuta de honorarios núm. 1601, girada por el Registro de la Propiedad de Moralarzal, por importe de 161,05 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad con la minutación respecto de ciertos conceptos.

En primer lugar respecto de la cancelación de hipoteca, considera que es de aplicación el núm. 2.1 g) del arancel, de manera que habría de minutarse la cancelación de hipoteca tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100. Sostiene que dicha norma no ha sido derogada y que, por tanto, deben ser, aplicadas en los supuestos ordinarios, en que la novación modificativa de préstamo garantizado con hipoteca se efectúa y está completamente al margen de cualquier saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito. En este punto cita la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de mayo de 2016.

Seguidamente, entiende que no procede el cobro del concepto «2.2 cancelación de la modificación de la hipoteca», pues la inscripción de la cancelación comprende la hipoteca en la totalidad de su historial registral, no siendo preciso distinguir la cancelación de la inscripción originaria y la cancelación de la inscripción de la novación posterior.

El siguiente punto de la impugnación se refiere a la práctica de las notas de afección fiscal y a la cancelación de las notas de afección fiscal que han caducado. Considera el recurrente que las notas registrales de afección fiscal que se practican al margen de la inscripción realizada en el folio de una finca registral cuando esta es objeto de algún negocio jurídico que constituye la base imponible de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y de Sucesiones y Donaciones solo proceden en caso de transmisión de bienes o derechos. Así la Dirección General de Tributos, en consulta vinculante de 4 de febrero de 2011, resuelve que, dado que el artículo 5 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que regula la afección fiscal, establece en su apartado primero que la afección se aplica «a los bienes y derechos transmitidos», se requiere, por tanto, «la existencia de una transmisión», no siendo el caso de una cancelación hipotecaria. La exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-1-B-18 del Decreto-legislativo 1/1993 no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario.

Finalmente, el recurrente impugna el concepto de información notarial, pues a su parecer no figura en ningún apartado del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre sobre los Aranceles de los Registradores de la Propiedad. Considera que no se puede hacer un cobro en concepto de minuta por unos Aranceles (4.2FH) que una vez más no aparecen en el Arancel de los Registradores de la Propiedad del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y como queda plasmado en su norma novena, modificada su redacción por el número dos del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, 14 noviembre: «Las operaciones, con

independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno». Por lo expuesto, el recurrente solicita que le sean abonados los 9,015182 €, importe de lo cobrado por este Arancel.

## II

Doña Sara Isabel Jarabo Rivera, Registradora de la Propiedad de Moralarzal, remitió el preceptivo informe de 2 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de enero de 2017.

En dicho informe expone que respecto a la minutación efectuada de la cancelación de hipoteca se adhiere al criterio del Colegio de Registradores de España expresado en la Resolución de 26 de julio de 2016, entre otras, favorable a la minutación del mismo en la misma forma en que se ha practicado en este caso.

La registradora manifiesta su allanamiento a la pretensión del recurrente en cuanto al concepto de cancelación de la modificación de hipoteca.

En cuanto a la minutación de las notas marginales de afección fiscal y la cancelación de las notas de afección caducadas, la minutación de ambos conceptos se admiten por la mencionada Resolución de 26 de julio de 2016 a cuyo criterio se adhiere en su totalidad.

Con relación a la nota simple notarial, manifiesta la registradora que la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005, 19 de agosto de 2010 o 31 de mayo de 2010, entre otras, recuerda que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarios y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata, por lo tanto, de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria y, concretamente, a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996. Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a). El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el núm. 4.lf), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes. Esta postura la reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros, se han añadido los gastos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la

mencionada obligación normativa. Sin embargo, lo procedente, es minutar separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. Así lo ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus más recientes Resoluciones de 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero de 2013.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 26 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 30 de enero de 2017, el recurrente se ratifica en sus planteamientos iniciales, añadiendo respecto del concepto información notarial que no cabe aplicar las reglas aducidas por la registradora en su informe puesto que no se trata de la inscripción de una finca que fuera a ser objeto de transmisión, sino una cancelación de hipoteca, en la que no puede presuponerse que vaya a hacerse algún negocio posterior con la finca.

### IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación de fecha 21 de marzo de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2017. En dicho recurso da por reproducidas las alegaciones formuladas en el escrito de recurso ante el Colegio de Registradores, a las que añade, respecto de la minutación de la cancelación de hipoteca que, en cuanto a la interpretación sobre la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 que hace la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad debe recordarles que dicha ley en su Preámbulo dice textualmente: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registra/es que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Quedando claro que las modificaciones de los aranceles notariales y registrales de la Ley 8/2012 serán de aplicación solamente en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Cualquier otra interpretación de dicha ley la considera partidista y perjudicial para los intereses de una de las partes. Asimismo, en el escrito de Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad en referencia a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de mayo de 2016, a la que se alude como argumento en el escrito inicial, se indica que no constituye jurisprudencia y efectivamente así es; pero un tribunal y más si es un Tribunal Superior de Justicia desde el momento que no representa a ninguna de las partes en litigio, cuando dicta una sentencia se debería tomar en conside-

ración. En cualquier caso aun no creando jurisprudencia las sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad en diferentes ocasiones aluden a sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia del País Vasco y de Cataluña como soporte a sus argumentos.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 15 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Sara Isabel Jarabo Rivera, Registradora de la Propiedad de Moralarzal, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 18 de la Ley Hipotecaria; el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 1998, 24 de marzo de 2000, 24 de abril de 2000, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 11 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; 10 de junio de 2013, 17 de abril de 2013, 27 de febrero de 2014, 21 de abril de 2014, 2 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 22 de abril de 2015, 17 de junio de 2015, 11 de marzo de 2016, 18 de abril de 2016, 11 de mayo de 2016, 3 de octubre de 2016, 19 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto resolver si la actuación de la registradora ha sido correcta en cuanto a la minutación de diversos conceptos, en particular, la cancelación de hipoteca, las notas de afección fiscal, la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas y el concepto información notarial.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 29 de diciembre de 2011 o 20 de octubre de 2015 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Minutación de las cancelaciones de hipoteca.

La cuestión ha sido objeto de examen en numerosas resoluciones de este Centro Directivo, señaladas en los vistos.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decretoley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

No se debe olvidar que la regulación citada en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto, por ello, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto

positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil: «1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos no es otro que coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que dispone: «Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española: «Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente: «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella. 2. adv. Con inclusión, inclusivamente. 3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores».

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cual-

quier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o

incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos: «Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras – entendidas en el sentido indicado –, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto el registrador, en aplicación de la normativa anteriormente examinada aplicó el núm. 2.2 del Arancel, que determina una reducción del 25%, tomando como base el 60% del capital inscrito al tiempo de la cancelación, esto es 98415,73 euros, aplicando finalmente la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, operaciones que darían lugar a una cuantía de 72,93 euros, si bien, por aplicación indebida de las reducciones arancelarias del 25 y 5 por ciento establecidas en los Reales Decretos leyes 6/1999 y 6/2000 se ha minutado una cuantía inferior, 51,96 euros. Dada la prohibición de *reformatio in peius*, no procede modificar la factura en este punto, y en definitiva, ha de estimarse correcta la actuación de la registradora.

### Tercero. Minutación de las notas de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores.

No obstante, el recurrente reitera sus alegaciones vertidas en el escrito de recurso inicial, fundamentalmente, que en la cancelación de hipoteca, al no haber transmisión de bienes, no procede la práctica de dichas notas de afección. Funda su argumentación en el criterio mantenido por la Dirección General de Tributos en consulta de 4 de febrero de 2011.

Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar el carácter obligatorio de estas notas marginales de afección fiscal, según reitera la resolución colegial y las emitidas por este Centro Directivo. Así, estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y

expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

De otra parte, la línea argumental que sigue es la meritada consulta es, desde luego, discutible, en cuanto que su postura pivota únicamente en que el artículo 5 de la Ley y del Reglamento del Impuesto se refiere a bienes y derechos transmitidos, pero no tiene en cuenta la ubicación sistemática del artículo, precisamente en las normas generales reguladoras del tributo, y que la distinción entre los supuestos que conllevan afección y los que no es artificiosa y no está determinada, ni siquiera de forma indiciaria más allá de la expresión «bienes y derechos transmitidos» por las normas reguladoras del impuesto. Como se manifiesta en la jurisprudencia relacionada, el concepto de transmisión a efectos tributarios no es estrictamente coincidente con el significado del término en el ámbito civil, y además la propia doctrina administrativa extiende la afección a todas las modalidades del impuesto.

Ciertamente, la consulta tiene carácter vinculante para la administración tributaria, si bien el criterio que pone de manifiesto puede variar. Cabe añadir que la consulta se refiere a un supuesto que no es verdaderamente equiparable al caso presente. Éste se refiere a una cancelación de hipoteca y aquella a una declaración de obra nueva. Debe reconocerse que en la declaración de obra nueva no ha transmisión, modificación o extinción de derechos, aunque sí que los hay en la cancelación de hipoteca. La hipoteca es un derecho real limitado sobre cosa ajena, y la extinción de dichos derechos produce la afección fiscal según puede entenderse del propio artículo 5 de la Ley y el Reglamento, que expresamente mencionan la extinción del usufructo.

El otro argumento esgrimido por el recurrente para impugnar el cobro de estas notas es que al ser la cancelación de hipoteca un hecho imponible exento no es procedente la práctica de las notas. Ante esta postura no cabe sino reiterar los argumentos expuestos por el Colegio y por este Centro Directivo en anteriores resoluciones, a saber, que aunque la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente.

En cualquier caso, desde la perspectiva del deber de colaboración del registrador con la administración tributaria que se concreta en la práctica de estas notas marginales, ha de estimarse correcta la actuación de la registradora, así como la minutación efectuada de las referidas notas.

Cuarto. Tratamiento arancelario de la cancelación por caducidad de las notas de afección fiscal.

Es también objeto de impugnación la cancelación de las notas marginales de afección fiscal caducadas. Debe desestimarse el motivo, considerando que la actuación de la registradora fue correcta. Ello se fundamenta en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario señalado en los vistos, precepto

del que se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral.

Por su parte, el devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, conforme a los cuales, los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel. Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ninguno. Y, por su parte, el artículo 591 citado establece que cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas, a menos que por disposición legal se ordenare expresamente, lo cual no es el caso del presente recurso.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002, que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no.

#### Quinto. Minutación del concepto información notarial.

Finalmente, impugna el recurrente el concepto «información notarial» al considerar que no viene previsto en las normas arancelarias. Tal argumento no se sostiene. En este caso, consta en el expediente la solicitud por parte del notario de nota simple de información no continuada. La registradora minutó la expedición de dicha nota como si se tratase de una nota simple de información continuada, pese a que en la solicitud se expresa con claridad que ha de ser nota simple no continuada.

Ciertamente, la nota continuada tiene especialidades respecto de las notas simples no continuadas que justifican su tratamiento arancelario diferenciado, así, obliga al registrador a informar durante los nueve días naturales siguientes al de su remisión sobre si se ha presentado en el Diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial, y sobre las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca, procedentes de otros notarios. Por esta razón, desde la perspectiva arancelaria se ha entendido que aunque la expedición de nota simple se encuentre expresamente recogida en el núm. 4.1 f del Arancel de los registradores de la propiedad; al imponer este tipo de notas una actividad mayor que la mera expedición de la misma, y que esta operación registral se ha establecido con posterioridad a la aprobación del arancel, de manera que no es de aplicación la regla novena del anexo II del Arancel (las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno), su minutación debe hacerse conforme al núm. 4.1 c) del Arancel, dado que se trata de una nota simple muy cercana a la certificación con información continuada (nota simple con responsabilidad y con obligación de informar continuadamente durante nueve días), lo que supondría unos honorarios de 48,080968 €. Sin embargo, procede hacer una interpretación del arancel más favorable para el interesado, y en este sentido se viene consi-

derando correcta la consistente en minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada en el núm. 4,1 f como nota simple con información continuada, por lo que los honorarios son sólo de 6,010182 €.

Con todo, en el presente caso no se solicitó dicha nota, razón por la que procede minutar únicamente 3,005061 euros, más los suplidos de tres euros que constan en el desglose efectuado por la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2017, en cuanto al concepto información notarial, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (10.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de la entidad «Bufete Pérez Cordero y Pérez Morales, S. L. P.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de marzo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Algete.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 15 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de diciembre de 2016, don ....., en nombre y representación de la entidad «Bufete Pérez Cordero y Pérez Morales, S. L. P.», impugna la minuta de honorarios núm. 2016/132, girada por el Registro de la Propiedad de Algete, por importe de 260,50 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad con la minutación de la cancelación de cargas caducadas, fundamentalmente en cuanto a que dicha cancelación no fue solicitada, y que los honorarios que en su caso se devenguen no pueden girarse al solicitante de la certificación. Funda el recurrente su pretensión en las siguientes alegaciones:

«Primero. Bufete en ningún momento ha solicitado la cancelación de dicha carga, tal y como se puede apreciar en la documentación, ya que tenía conocimiento de su cancelación en virtud de las notas simples expedidas por ese Registro de la Propiedad los días 8 de enero de 2007 y 24 de septiembre de 2012, respectivamente.

Es más, el motivo por el que Bufete solicitó la mencionada certificación no era otro que comprobar la fecha y el acto en virtud del cual se canceló la citada condición resolutoria.

Segundo. Dicha carga fue cancelada antes del día 8 de enero de 2007, como queda acreditado con las notas simples que se acompañan a este escrito.

Es decir, ese Registro ha emitido y se le ha abonado una factura, en la que ha incluido un arancel correspondiente a una cancelación de cargas que se inscribió hace casi 10 años y de la que además esta parte no ha solicitado su cancelación, sino únicamente información sobre la misma.

Tercero.—Bufete no es ni ha sido nunca titular o propietaria de la finca registral respecto de la que se solicitó la certificación, ni tiene ni ha tenido jamás interés ni legitimación de ningún tipo para pedir u obtener la citada cancelación. Únicamente se solicitó una certificación en la que constara la cancelación de la carga, cancelación que, como ya consta, tuvo lugar hace diez años aproximadamente.

Es obvio así que:

3.1 Bufete no puede ser en ningún caso considerada como receptora de ningún servicio o actuación de ese Registro que tenga que ver con la cancelación de la reiterada carga registral, por cuanto ni es propietaria ni lo ha sido nunca de la finca registral, ni ha solicitado jamás que se cancele tal carga. Creemos que dicha cancelación se produjo de oficio hace casi 10 años.

3.2 Es obvio que si esa carga se canceló de oficio, como decimos, hace prácticamente 10 años, no es posible que ahora, en diciembre de 2016 se pretenda el cobro de servicio alguno por parte de ese Registro que tenga que ver con esa cancelación de carga, ni respecto a Bufete ni respecto a nadie, por la sencilla razón de que el posible derecho de cobro que pudiera tener ese Registro, habría prescrito sobradamente por el transcurso del plazo establecido en el artículo 1967.1.ª del Código Civil, el cual determina que «por el transcurso de tres años prescriben las acciones para el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1.ª La de pagar a los... registradores... sus honorarios y derechos y los gastos y desembolsos que hubiesen realizado en el desempeño de sus cargos u oficios en los asuntos a que las obligaciones se refieren».

3.3 La factura emitida además infringe gravemente la normativa en materia de emisión de facturas, por cuanto no se puede de ninguna manera expedir, remitir y cobrar una factura a quien no se ha prestado el servicio por el que se emite y cobra la misma.

3.4 El Registro de la Propiedad es público, de forma tal que quien pide una certificación sobre determinados asientos, y nada más, no puede verse jamás obligado al pago de una actuación registral que no ha solicitado (y que además estaba realizada de oficio hace casi 10 años). El Registro no puede en modo alguno “aprovechar” la solicitud de una certificación, por quien además no es el titular de la finca registral, para realizar actuaciones no solicitadas y mucho menos para facturárselas no al titular registral sino a quien en ejercicio de su derecho al acceso público a los registros, se limita a solicitar una información certificada. Esto es del más elemental sentido común, por lo que debe estimarse el presente recurso sin necesidad de que esta parte tenga que formular ulteriores recursos o reclamaciones.

3.5 Lo solicitado por Bufete es una mera certificación registral. En la página web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) figura lo relativo a las certificaciones registrales, con el siguiente tenor literal:

«La certificación registral es un documento público que va firmado por el Registrador, que da fe del contenido del registro y que tiene eficacia frente a todos, es decir, sirve para acreditar todo lo relativo a una finca que conste en el registro, tanto de titularidades actuales como antiguas, y tanto respecto a derechos vigentes como extinguidos. Este documento sirve para hacer valer y probar tales derechos frente a terceras personas, físicas, jurídicas, tribunales e instituciones y organismos públicos y es, legalmente, el único medio para ello.

La certificación más usual en la práctica es la que se conoce como “de dominio y cargas” o simplemente “certificación de la finca”: que comprende los datos vigentes en cuanto a su descripción completa, su propietario o propietarios, los derechos que puedan haberse constituido sobre la propiedad, como el arrendamiento, el usufructo o el uso, y las cargas que pesen sobre la finca, (hipotecas, embargos, servidumbres, afecciones fiscales, etc.), o bien la circunstancia de estar libre de ellas.

También puede pedirse la certificación para saber si un documento se ha presentado o no en el registro, aunque aún no esté practicada la inscripción, y su contenido esencial.

Una categoría especial de certificación es la que se expide en virtud de mandamiento judicial o administrativo en los procedimientos de ejecución por impago de deudas, que produce importantes efectos jurídicos, como advertir de la posible subasta de la finca a los interesados en contratar con el dueño o a los titulares de derechos que accedan al registro después de haberse iniciado el procedimiento.

Puede solicitarse asimismo una certificación literal o transcripción completa de uno o varios asientos o inscripciones del historial de una finca.

Es importante recordar que los asientos registrales están protegidos por la ley orgánica de protección de datos, por lo que no se facilitan datos personales sensibles ni, de forma generalizada, información sobre el precio de adquisición de las fincas.

Las certificaciones se podrán pedir directamente en el Registro o bien de forma telemática a través del portal web del Colegio de Registradores [www.registradores.org](http://www.registradores.org), aunque será necesario ser usuario abonado del servicio o, cuando se trate de un usuario esporádico, identificarse mediante firma electrónica”.

No vemos por ningún lado en tal descripción, que al solicitar una certificación registral se pueda actuar como lo ha hecho ese Registro, esto es, aprovechar la solicitud de una certificación para facturar y cobrar por una cancelación de una carga, no sólo no solicitada, sino que además estaba cancelada de oficio hace casi 10 años y había transcurrido el plazo de prescripción para que ese Registro pueda cobrar “de nadie” los pretendidos honorarios por llevar a cabo tal cancelación. Así de claro y rotundo.

3.6 La factura emitida infringe frontalmente lo establecido en la norma general de aplicación octava del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, la cual establece lo siguiente:

«Octava. 1. Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado. 2. Los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten».

Es decir, Bufete, según esta norma general de aplicación del Arancel, tan sólo viene obligada al pago de los derechos correspondiente a la certificación solicitada, pero no nada que tenga que ver con la cancelación de la carga a la que nos venimos refiriendo, por cuanto la misma no se ha cancelado “a su favor” ni se ha anotado a su instancia ni en su beneficio.

A Bufete tan sólo se le debería haber emitido una factura al amparo del núm. 4.1 del Arancel, pero no por ningún otro número del mismo.

La factura, en lo que atañe a la cancelación de la carga, es manifiestamente ilegal y la misma debe ser anulada, dejada sin efecto, debiendo procederse de inmediato a reintegrar a Bufete el importe pagado por el concepto de cancelación de carga, más el IVA correspondiente».

## II

Don Rafael Calvo-González Vallinas, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Algete, remitió el preceptivo informe de 20 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de diciembre de 2016.

En dicho informe manifiesta que conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación y se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquella.

Prosigue el informe afirmando que la condición resolutoria pactada a favor de don ....., y otros que constaba en el apartado cargas de la finca registral 11.790 a que se ha hecho referencia anteriormente, ha sido cancelada formalmente, como se deduce de la certificación emitida en la que no consta como carga la misma, mediante nota al margen de la citada inscripción, como puede comprobarse en el historial completo de la meritada finca, que se acompaña al presente informe. Las Resoluciones de 13 de marzo de 2008, 22 de enero de 2002 o 11 de septiembre de 2012, entre otras, disponen que no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta, lo que viene motivado por la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador y los honorarios devengados por dichas cancelaciones de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario y son de cargo de quienes soliciten la certificación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 6 de febrero de 2017, el recurrente se ratifica y da por reproducido los argumentos expuestos en el escrito de recurso.

## IV

Por Resolución de 21 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de la entidad «Bufete Pérez Cordero y Pérez Morales, S. L. P.», interpuso recurso de apelación con fecha 20 de abril de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2017. En dicho escrito de recurso reitera los argumentos vertidos en el recurso interpuesto ante el Colegio de Registradores, que se dan por reproducidos.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 15 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Rafael Calvo-González Vallinas, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Algete, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de mayo de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículos 353, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de agosto de 2010, 27 de febrero de 2015 y 10 de noviembre de 2015, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de una nota marginal de cancelación de cargas, practicada con ocasión de la solicitud de una certificación de dominio y cargas.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 29 de diciembre de 2011 o 20 de octubre de 2015 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Por ello, no pueden acogerse las pretensiones del recurrente relativas a la expedición de una nueva certificación.

Segundo. Cancelación de cargas con ocasión de la expedición de certificación de dominio y cargas. Tratamiento arancelario.

Las alegaciones del recurrente pueden sintetizarse en tres puntos:

1. El recurrente no puede ser sujeto pasivo de los honorarios devengados por la cancelación de cargas, puesto que no es el titular registral de la finca gravada ni beneficiario de la carga.
2. No ha habido solicitud expresa de cancelación de cargas, sino solamente la petición de expedirse certificación de dominio y cargas.
3. Que la condición resolutoria ya estaba cancelada, por no figurar en el contenido de una nota simple que se expidió en 2007.

En cuanto a los dos primeros puntos en los que el recurrente funda su impugnación, debe reiterarse lo sentado por las resoluciones de 19 de agosto de 2010 o 25 de octubre de 2002, citadas por la resolución del Colegio que se impugna, así como en las de 10 noviembre 2015 o 27 febrero de 2015. En resumen, conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario, la solicitud de certificación de dominio y cargas implica solicitud de cancelación de las cargas caducadas, con el fin de favorecer la claridad registral. Dicha cancelación devenga los honorarios correspondientes, con arreglo a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario tantas veces citados. En consecuencia, no pueden admitirse las alegaciones del recurrente relativas a la falta de solicitud de cancelación de las cargas caducadas.

Relacionando lo anterior con el primero de los puntos señalados, debe aclararse que la obligación de abonar honorarios puede imponerse a persona distinta del titular registral. En efecto, si conforme a la regla octava del anexo II del Arancel los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, el solicitante de la certificación cuya expedición da lugar a la cancelación de asientos relativos

a cargas que han caducado ha de ser considerado como tal presentante y por consiguiente, obligado al pago.

A mayor abundamiento, el propio artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario acoge la posibilidad de que la cancelación sea practicada a instancia de persona distinta del titular, en cuyo caso, y en previsión de los posibles honorarios que se giren por la cancelación, el precepto reglamentario exige advertencia expresa al respecto. Así dispone el párrafo segundo «... Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo». En este orden de cosas, debe considerarse cumplida dicha advertencia, toda vez que la misma consta en la plataforma habilitada por el Colegio de Registradores para la solicitud de publicidad por vía telemática, medio por el que se solicitó y expidió la certificación de que trata este expediente, teniendo en cuenta, además, que como señala el propio recurrente se manifestó expresamente en la solicitud «Necesitamos que en la certificación también conste la cancelación de la condición resolutoria pactada a favor de don ....., y otros (por procedencia de la finca 9611 de Algete)».

Respecto a la última cuestión planteada por el recurrente, examinado el historial registral completo de la finca, puede comprobarse que la cancelación no se produjo en algún momento anterior a la fecha de la nota simple que aporta como documento complementario, sino precisamente con ocasión de la expedición de la certificación. Así en la primera inscripción de la finca, con fecha de 25 de junio de 2001, se arrastra como carga la condición resolutoria; en la segunda inscripción de fecha 11 de abril de 2013 figura como carga por procedencia la misma condición resolutoria; finalmente dicha condición se cancela por nota marginal, practicada el 23 de noviembre de 2016, a instancia de Bufete Pérez Cordero y Pérez Morales.

En definitiva, no pueden acogerse las afirmaciones del recurrente que señalan que dicha condición se encontraba ya cancelada.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de la entidad «Bufete Pérez Cordero y Pérez Morales, S. L. P.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 23 de octubre de 2017 (11.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de marzo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 30 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día doña ....., impugna la minuta de honorarios correspondiente a los derechos devengados por el despacho del documento con número de entrada 004135/2016, que causó el asiento 541 en el diario 107.

En su escrito, el motivo planteado por el recurrente es que se le ha cobrado una nota simple que no solicitó. Hace referencia además, a otra reclamación de honorarios que formuló en escrito de 16 de noviembre de 2016, cuyos motivos se han acumulado a este expediente.

En este último escrito, la recurrente impugnaba la minuta de honorarios causados por el despacho del documento con número de entrada 004136/2016, que causó el asiento 542 en el diario 107. Los motivos de impugnación eran concretamente cuatro, a saber, la expedición y consiguiente facturación de una nota simple que no se había solicitado, la aplicación errónea de la base para calcular el concepto 2.1, en cuanto a la inscripción de adquisición hereditaria previa liquidación de gananciales, la minutación de la renuncia hereditaria como concepto independiente, y finalmente, en cuanto a la exigencia de provisión de fondos para la presentación y despacho de los documentos.

##### II

Don Juan Fernando Villanueva Cañadas, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 2, remitió el preceptivo informe de 30 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de enero de 2017.

En dicho informe reconoce que la renuncia por parte de varios herederos no es concepto minutable, conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado por lo que rectifica la minuta y se avisa al presentante del documento para que acuda al Registro a los efectos de reintegrarle el importe cobrado indebidamente. En cuanto a la minutación de la escritura de aceptación, liquidación de sociedad de gananciales y partición

de herencia, con relación a la base imponible, considera que previa liquidación de la sociedad de gananciales, el cónyuge viudo se adjudica una mitad indivisa de la finca, en pago de sus gananciales y el heredero la otra mitad indivisa en pago de su haber hereditario, por lo que procede girar dos conceptos cada uno sobre la mitad indivisa de la finca. Respecto a la transmisión de la sociedad de gananciales al haber hereditario entiende el registrador que, conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es aplicable el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y por tanto minutar solo sobre la mitad de valor de la finca, 52.500 euros y no por 105.000 como erróneamente se hizo y con la reducción del 50% prevista en dicho artículo.

En lo relativo a la expedición de la nota simple, manifiesta el registrador que aunque la recurrente entienda que solo procede su cobro cuando se solicita expresamente, no es así en base al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en el inciso final del párrafo primero, de forma que la expedición de la nota simple no requiere petición expresa del interesado, sino que debe expedirse cuando, como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 2014, se produzca cualquier variación por mínima que sea en el estado registral de la finca. La extensión de la nota de afección fiscal ya implica una modificación de la situación de cargas de la finca. Continúa argumentando que en la presentación de los dos documentos minutados se ha acompañado una instancia en las que se solicita expresamente la expedición de la nota simple, por ello sería cobrable además de lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. No obstante lo anterior, y ante alegación hecha por el recurrente de que las notas simples no se le entregaron en ningún momento, decide el registrador suprimir de las facturas las notas simples, por lo que se allana en este punto.

Finalmente, en cuanto a la exigencia de provisión de fondos, el registrador afirma en su informe que es una práctica correcta, tal y como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado, si bien no es cierta la afirmación del recurrente de que no se le admitía el documento sin el pago de dicha provisión, pues el personal encargado de la recepción sabe muy bien que si el presentante no quiere pagar la provisión de fondos el documento tiene que ser aceptado.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles. A tal efecto, el 6 de febrero de 2017 tuvo entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones en el que la recurrente, en lo que interesa a este recurso, se ratifica en los argumentos vertidos en los escritos iniciales.

### IV

Por Resolución de 28 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., interpuso recurso de apelación con fecha 24 de abril de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2017.

En dicho escrito de recurso se reproduce lo expuesto en las alegaciones formuladas por el recurrente ante el informe del Registrador.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 15 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Juan Fernando Villanueva Cañadas, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de mayo de 2017, el Registrador después de mostrar su conformidad con la resolución apelada, y hacer constar que ha dado cumplimiento a dicha resolución mediante la devolución de las cantidades indebidamente cobradas en las facturas iniciales, efectúa las siguientes alegaciones.

«Manifiesta la recurrente en su escrito que la Resolución de la Junta Directiva del Colegio de Registradores es incongruente porque “no guarda lógica alguna en derecho que el allanamiento por parte del recurrido lleve a la desestimación de un recurso sino todo lo contrario. En este punto la recurrente no tiene razón porque la Junta Directiva del Colegio, al admitir el allanamiento del registrador, lo que está haciendo es dar la razón al recurrente porque el registrador también se lo ha dado con su allanamiento parcial. La Junta Directiva ante el allanamiento parcial del registrador que suscribe no puede actuar de otro modo.

La Junta Directiva en lo que desestima el recurso es en la parte en la que el registrador no se allana, es decir en lo relativo a la minutación de la liquidación de la sociedad de gananciales y en la adjudicación de la herencia, cuestiones a las que por cierto el recurrente no se refiere para nada en su escrito de interposición del recurso de apelación.

Igualmente manifiesta la recurrente que la Resolución recurrida no da respuesta al recurso planteado. Y este es otro punto en que tampoco podemos estar de acuerdo con la recurrente porque la Junta Directiva del Colegio de Registradores resuelve todas las cuestiones que se han planteado en las dos minutas emitidas y como consecuencia de ello se rectifican las mismas.»

A continuación el Registrador señala en su informe que el tema de las notas simples merece consideración especial.

En primer lugar la recurrente parece desconocer el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que obliga a expedir nota simple, aunque no haya sido solicitada, en determinados casos, a pesar de que la Junta Directiva del Colegio de Registradores lo ha dejado muy claro en su Resolución con cita de jurisprudencia de esa Dirección General.

En cuanto a la imposibilidad de este Registro de acreditar la existencia de instancia en la que se solicita la nota simple, se equivoca la recurrente pues de los antecedentes que

obran en el Registro resulta que si se solicitó en instancia, que se acompaña a los documentos, el presentante manifiesta que «una vez despachado el documento y para el caso en que no resulte legalmente obligatorio, solicita que se adjunte al mismo nota simple expresiva de la nueva situación registral».

Lo que no se puede probar es que las notas simples se hayan entregado efectivamente al presentante del documento, pero lo normal es graparlas con el mismo. No tiene sentido expedir unas notas para luego no entregarlas pero reconoce el registrador que esto puede pasar. Y esta fue la razón por la que se allanó a no cobrarlas, no otra.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011, 2 de julio de 2012 y 31 de julio de 2014, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si fue correcta la minutación efectuada por el registrador con ocasión del despacho de una escritura de liquidación de gananciales y partición hereditaria y la expedición de notas simples. No obstante, antes de examinar el fondo del asunto y, ante las particulares circunstancias del caso, procede comprobar si el recurso planteado tiene objeto propiamente dicho.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 29 de diciembre de 2011 o 20 de octubre de 2015 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Allanamiento del registrador. Conceptos discutidos.

El escrito de recurso inicial impugna dos facturas, en cuanto a los siguientes conceptos; renuncia a la herencia, base imponible en cuanto a la inscripción de la herencia y expedición de nota simple en ambas facturas. Así mismo, se plantea la previa exigencia de provisión de fondos por parte del registrador para la presentación y despacho de los documentos.

Una vez se dio traslado del recurso al registrador, éste se allanó respecto de todos los conceptos discutidos, no obstante lo cual, la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, tras reconocer el allanamiento del registrador, analiza la minutación de la liquidación de sociedad de gananciales y la exigencia de provisión de fondos, considerando correcta la actuación del registrador respecto de estos concretos puntos. Debe aclararse que el Colegio, en su resolución, entiende que el recurrente ha impugnado el concepto de liquidación de gananciales, de ahí que se pronuncie expresamente sobre dicha cuestión. Por las razones anteriores, la resolución apelada se dicta en sentido desestimatorio sin perjuicio del allanamiento, parcial, según entiende el Colegio de Registradores, del registrador. Examinando tanto los escritos de recurso iniciales como el recurso de apelación ante esta Dirección General, puede comprobarse que el recurrente nunca discutió si procedía o no la minutación de la liquidación de gananciales como concepto independiente, sino solamente la cuantificación de la base aplicable al concepto de herencia, por consiguiente no corresponde a este recurso pronunciarse sobre la minutación de la liquidación de gananciales como concepto independiente.

En definitiva, a pesar de que los términos de los recursos planteados sean algo confusos, y de que la propia resolución apelada pueda ser poco clara a juicio del recurrente, queda absolutamente claro que las pretensiones de la parte recurrente, a efectos de impugnación de honorarios, han sido satisfechas a través del allanamiento del registrador, que en su escrito de 30 de enero de 2017 reconoce que la base aplicable a los conceptos de herencia y de liquidación de gananciales ha de ser la mitad del valor de la finca, que no procede el cobro del concepto de renuncia a la herencia, y que, aun siendo procedente el cobro de la expedición de notas simples en ambos documentos, porque así se solicitó y así consta en instancias aportadas al expediente, anula dichos conceptos en las facturas discutidas.

Conviene aclarar que el allanamiento del registrador, y la resolución del Colegio de Registradores se refieren a las dos facturas discutidas por el recurrente, por lo que no pueden admitirse las alegaciones formuladas en este punto en el recurso de apelación.

En cuanto a la exigencia de provisión de fondos, en vista de que el recurrente no ha formulado nuevas alegaciones al respecto, que desvirtúen el pronunciamiento que sobre este punto hizo el Colegio de Registradores en su resolución, debe darse por reproducido el contenido de la resolución de este Centro Directivo de 31 de julio de 2014, citada en la resolución que se apela y que se relaciona en los vistos.

Por último, debe recordarse que el objeto del recurso de impugnación de honorarios se dirige única y exclusivamente a comprobar que el registrador, en la elaboración y expedición de la minuta, ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y la interpretación que de la misma hace este Centro Directivo y, en definitiva, cualquier otra pretensión distinta habrá de

solventarse por los medios que el ordenamiento jurídico pone a disposición del recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 30 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de junio de 2016, doña ....., empleada de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A1 3073, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 157,23 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 33,51 euros por el concepto «Fusión C. Sanfer-Cajasol art». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de

activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 33,51 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II, remitió el preceptivo informe de 27 de octubre de 2016, que tuvo entrada

en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de octubre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 8 de noviembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 20 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión C. Sanfer-Cajasol art» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión C. Sanfer-Cajasol art» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre

de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose

que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión C. Sanfer-Cajasol art».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 27 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 1840, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3 por importe de 56,18 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 56,18 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 56,18 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Enrique Rajoy Brey, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de 12 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de diciembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 22 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 24 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

#### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Enrique Rajoy Brey, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos: el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por

la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Nota-

rio de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixa-bank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero

al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.— y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación —en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal—), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita — pese a lo invocado el recurrente— en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad —no con anterioridad— a la entrada en vigor de las normas cita-

das, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobilia-

rios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca con-

creta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de opera-

ciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 12.

## HECHOS

## I

Por escrito de 26 de octubre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 2016/4270, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 12 por importe de 66,32 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 66,32 euros por el concepto «Fusión absorción artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 66,32 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 12, remitió el preceptivo informe de 22 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de noviembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 16 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 24 de enero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de febrero de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 12, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de febrero de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de marzo de 2017, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión absorción artículo 611» en un supuesto

de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión absorción artículo 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o restructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de restructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión absorción artículo 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de enero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 21 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de noviembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/FM3 1462, girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por importe de 33,25 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 33,25 euros por el concepto «Fusión entidad». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decretoley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 33,25 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Manual Matas Bendito, Registrador de la Propiedad de San Fernando núm. 1, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador de la Propiedad de Caspe, remitió el preceptivo informe de 19 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de diciembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 14 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de marzo de 2017

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Manual Matas Bendito, Registrador de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por correo certifi-

cado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de marzo de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión entidad» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión entidad» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como conse-

cuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en

reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo,

las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financie-

ras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión entidad».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 21 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de noviembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 3028 de la Serie K, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra núm. 2, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión-art. 611-reducción 35». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de

los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 1, remitió el preceptivo informe de 23 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de diciembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 24 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 14 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de marzo de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2017, la Registradora manifiesta que se ratifica y reitera en el informe emitido con ocasión de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-art. 611-reducción 35» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión-art. 611-reducción 35» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros de Jerez» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada en Sevilla el 23 de abril de 1993 ante el Notario don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1442 de su protocolo, dando lugar a «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez». Mediante escritura pública otorga el 18 de mayo de 2010, ante el mismo Notario bajo el núm. 1800 de protocolo, «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» se fusiona como «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez», dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-art. 611-reducción 35».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por Doña....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 21 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de noviembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 3527/2016, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 32,62 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 32,62 euros por el concepto «Transmisión derecho». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 32,62 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remitió el preceptivo informe de 30 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 14 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1,

por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de marzo de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión derecho» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Transmisión derecho» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como conse-

cuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Transmisión derecho».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (7.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de febrero de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 4 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura núm. 2016/A1 3479, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 34,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 34,48 euros por el concepto «Fusión El Monte-C. San Fernan». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 34,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II remitió el preceptivo informe de 13 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de diciembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 12 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 7 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 1 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por

correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de marzo de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-C. San Fernan» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión El Monte-C. San Fernan» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, núm. 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, núm. 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o restructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de restructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión El Monte-C. San Fernan».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de febrero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (8.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Badajoz núm. 3.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de noviembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2016, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta/borrador núm. 2016/A 9530, girada por el Registro de la Propiedad de Badajoz núm. 3, por importe de 143,50 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 55,66 euros por el concepto «Transmisión de hipoteca». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 55,66 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ignacio Burgos Bravo, Registrador de la Propiedad de Badajoz núm. 3, remitió el preceptivo informe de 1 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de diciembre de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de diciembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 14 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por falta de legitimación.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de marzo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ignacio Burgos Bravo, Registrador de la Propiedad de Badajoz núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de marzo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de marzo de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador manifiesta que se reitera en el informe suscrito por él con fecha 1 de diciembre de 2016 con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento y, en su caso, si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión de hipoteca», en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Legitimación para recurrir.

En este recurso se plantea si «Caixabank, S. A.» está legitimada para recurrir una minuta de honorarios girada contra otra persona, a cuyo nombre se ha extendido la misma, sin contar con su representación y sin ostentar la condición de presentante del documento.

Para ello debe partirse de la naturaleza del recurso de honorarios. La impugnación en materia de honorarios registrales se recoge en la regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Su conocimiento corresponde, en primera instancia, a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y, en vía de apelación, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, puede calificarse como un recurso administrativo especial por razón de la materia y de los órganos que conocen del mismo.

Pues bien, siendo así, está claro que las reglas de intervención son las que para cualquier procedimiento administrativo establece la normativa correspondiente. Esto es, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Así, con arreglo al artículo 4.1:

«Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.»

Es pues la titularidad de un derecho o interés legítimo la que faculta para intervenir en un procedimiento administrativo (véase Sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.<sup>a</sup>).

Tratándose de una impugnación de honorarios registrales, parece claro que, además de quien ostente la condición de presentante del documento, tendrá interés legítimo aquel sujeto que se beneficie del éxito de la misma. Se trata pues de un claro interés económico.

Siendo así, cabe afirmar que tendrá interés legítimo en impugnar una minuta de honorarios registrales aquel que sea deudor final de los mismos. Es decir, aquella persona con cargo a cuyo patrimonio se satisfaga su importe, sin que pueda a su vez cargarlos sobre el patrimonio de un tercero.

De acuerdo con lo expuesto, caber entender que quien ostenta interés legítimo para impugnar una minuta de honorarios registrales es el pagador final de los mismos, es decir, el destinatario final de las operaciones que los hayan devengado.

En el caso específico de operaciones de constitución, novación o cancelación de hipotecas con entidades de crédito, parece claro que éstas no tendrían legitimación para ello si no acreditasen que la factura ha sido expedida a su nombre o que le han sido conferidas facultades representativas suficientes para interponer el recurso por el titular de la factura.

Dado que no ha quedado acreditada suficientemente la representación de las recurrentes de la minuta, procede la confirmación de la Resolución de 14 de febrero de 2017, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y por tanto, la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (9.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de marzo de 2017, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 22 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de enero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/AE 3879, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2, por importe de 72,54 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 72,84 euros por el concepto «Sucesión universal». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 72,84 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir

previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, remitió el preceptivo informe de 23 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de enero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 21 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 19 de abril de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora manifiesta que reitera su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Sucesión universal» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la ela-

boración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Sucesión universal» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003 por el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, núm. 4478 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank, S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart núm. 1233 de su protocolo, «Barclays Bank, S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio

Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún

anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que

sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el

crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de

entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización,

debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Sucesión universal».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 27 de octubre de 2017 (10.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 2 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de febrero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 69, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 131,63 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 131,63 euros por el concepto «Previa cesión 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de

activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones».

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 131,63 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 22 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de

Registadores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de febrero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 25 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 23 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de junio de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Previa cesión 611 RH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Previa cesión 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre

de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003 por el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, núm. 4478 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank, S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart núm. 1233 de su protocolo, «Barclays Bank, S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24

euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y

posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar

vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales ope-

raciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Previa cesión 611 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de octubre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

## **Resolución de 2 de noviembre de 2017 (1.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de junio de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de A Coruña núm. 6.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 1 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., impugna la minuta de honorarios núm. 530 girada por el Registro de la Propiedad de A Coruña núm. 6, por importe de 320,98 €.

En su escrito la recurrente afirma que la minuta no es correcta al tratarse de una compraventa de vivienda, garaje y trastero, sin hipoteca, por importe de 80.000 euros que compara con otra minuta que le fue girada por el mismo Registro en noviembre de 2014, por un importe de 215,05 euros.

#### II

Don Luis López Iglesias, Registrador de la Propiedad de A Coruña núm. 6, remitió el preceptivo informe de 14 de abril de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de abril de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

#### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de abril de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

En fecha 3 de mayo de 2016 tiene entrada en el Colegio de Registradores las alegaciones del recurrente ratificándose en los argumentos utilizados en su escrito de recurso.

## IV

Por Resolución de 28 de junio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 22 de julio de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de julio de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Luis López Iglesias, Registrador de la Propiedad de A Coruña núm.6, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de agosto de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de agosto de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de agosto de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1993, 27 de octubre de 1999, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5, 11 y 26 de octubre de 2012; 14, 17 y 26 de diciembre

de 2012; 30 de enero de 2013, 1, 15 y 19 de marzo de 2013; 15, 16 y 17 de abril de 2013; 30 de noviembre de 2015 y 2 de marzo de 2016.

#### Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se impugnan los conceptos de incorporación de la referencia catastral, así como el código registral único y las notas simples emitidas, que el recurrente entiende que no deben ser minutada al no haber sido solicitadas por él, todo ello, con ocasión de la inscripción de una compraventa.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

#### Segundo. Código Registral Único.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquélla la necesaria incorporación en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Propiedad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientos que formaban parte de cada Registro. En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón

por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará ab initio de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de despacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (*cfr.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Registro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo

que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto “apertura de folio”, por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por entender que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio

de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, dado que no se trata de la creación de una nueva finca, sino de una compraventa con asignación de Código Registral Único a una finca preexistente, ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación del concepto impugnado.

Tercero. Notas simples no solicitadas.

En cuanto a la expedición y cobro de nota simple informativa simultánea a la inscripción, la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre estableció la obligatoriedad de expedir la nota simple informativa en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). En el caso objeto de este recurso, además de modificarse la situación jurídica de la finca, se extiende nota de afección fiscal que origina tal discordancia y justificaría la expedición de la correspondiente nota simple que cumple el principio de rogación registral pero no se emite de oficio por el Registrador sino como consecuencia de la presentación de un título en el Registro por el interesado. En este sentido, de acuerdo con Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de, 24 de noviembre de 2011, 27 de junio de 2006, 25 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 7 de marzo de 2011 o 29 de julio de 2009, cabe señalar en cuanto a la expedición y cobro de nota simple informativa simultánea a la inscripción que, según reiteradas Resoluciones de esta Dirección General (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), no cabe entender la misma como abuso de derecho alguno por parte del Registrador sino como obligación legal del mismo al amparo del actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que se lo impone al Registrador, con independencia de si ha habido o no petición del interesado, en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca y, desde el momento en que se expide dicha nota simple, hay una actuación profesional del Registrador que esta expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios conforme a las normas del Arancel, es decir 3,01 euros por cada nota simple informativa, por lo que es correcta la actuación del Registrador en cada una de las notas simples incluidas en las minutas recurridas. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en

esta materia ha sido seguida recientemente por Resoluciones de 2 de agosto de 2012, 26 de octubre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero 2013, 1 marzo 2013 y 17 de abril de 2013.

Ha sido en este punto también correcta la actuación del Registrador.

Cuarto. Incorporación de la referencia catastral.

Se impugna la minuta en cuanto al concepto de constancia de la referencia catastral. En este punto señala que se hizo constar en la propia inscripción la referencia catastral de cada una de las finca conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de los que resulta obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca. Y en la actualidad esta exigencia viene impuesta, además, por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que tras la reforma por Ley 13/2015, de 24 de junio, señala que la inscripción debe contener, entre otras circunstancias, la referencia catastral del inmueble.

Hecha constar la referencia catastral en el cuerpo del asiento, procede su minutación conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario y según resulta de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Como señala la Resolución de 10 de noviembre pasado «todas las circunstancias del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario deben constar en la inscripción, y si con ocasión de la inscripción del negocio documentado se debe realizar una actualización de alguno de esos extremos, no configurados como operación independiente, se entiende que es un concepto minutable. El número a aplicar es el 2.1 del Arancel de los Registradores de la Propiedad, pero sin aplicar valor y por tanto sin base, pues dada la naturaleza de la operación practicada, carece de una valoración objetiva, y en todo punto objetivable». Y la Resolución de 2 de julio de 2014, en cuanto a la incorporación de la referencia catastral, señala que «como tales datos no constaban en el Registro, y se incorporan ahora, hay una alteración de descripción de la finca, que es minutable con arreglo al núm. 2.1 del Arancel». La minuta impugnada se ajusta a los requisitos anteriormente expuestos por cuanto se minuto por el núm. 2.1 de Arancel y sin valor, aplicando el mínimo arancelario de 24 euros por cada una.

También resulta correcta la actuación del Registrador en este punto, una vez rectificadas la minuta en cuanto al número de fincas en las que se hizo constar la referencia catastral.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de junio de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 2 de noviembre de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Antonio Carapeto Martínez, actualmente Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto don ....., en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 2 el día 8 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de junio de 2016, don ....., en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, impugna la minuta de honorarios núm. 352/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 2, por importe de 229,67 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta disconformidad con el concepto Código Registral Único.

Alega el recurrente que según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en la redacción da por la Ley 13/2015, de 24 de junio), dicho código se incorporará necesariamente en el folio real de cada finca, pero no se ve claro cuál es su funcionalidad y su diferencia con el número de finca registral; de hecho, resulta llamativo que ni en el articulado ni en la exposición de Motivos de la Ley 13/2015 se defina o explique qué es eso del «código registral único» y para qué sirve.

De lo que no cabe ninguna duda es que ni la asignación de dicho código ni su mención en los documentos despachados por el Registro, constituyen operaciones sujetas al arancel: así se desprende tanto de la literalidad del propio Arancel (que no lo contempla), como de una consideración de sentido común.

## II

Don Antonio Carapeto Martínez, Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 2 en el momento de expedición de la minuta, remitió el preceptivo informe de 13 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de junio de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 4 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se haya recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don Antonio Carapeto Martínez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 2 en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, interpuso recurso de apelación de fecha 30 de septiembre de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de octubre de 2016, considerando que la Resolución del Colegio de Registradores no se ajusta a derecho.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don ....., por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de octubre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de octubre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2016, el representante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si constituye un concepto minutable la nota marginal a través de la cual se hace constar el Código Registral Único en una anotación de embargo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Código Registral Único.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquella la necesaria incorporación en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Propiedad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la

titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientos que formaban parte de cada Registro. En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará ab initio de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de despacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escri-

tura (*cf.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Registro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto «apertura de folio», por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por entender que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identifi-

cación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, a pesar de que no se trata de la creación de una nueva finca, sino de la asignación de un Código Registral Único a una finca preexistente, dicha asignación es consecuencia de la práctica una anotación preventiva de embargo, y por ello, no ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación del concepto impugnado.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Antonio Carapeto Martínez, actualmente Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1 y Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 2 en el momento de la expedición de la minuta, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de noviembre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## **Resolución de 23 de noviembre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Iniciativas Escénicas, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Almería.

### HECHOS

#### I

El día 30 de junio de 2017 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso fechado el 29 de junio de 2017, interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Iniciativas Escénicas, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Almería, bajo número LEGFIR1 2017/2015, de fecha 2 de mayo de 2017, por la legalización de determinados libros de la sociedad.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 11 de julio de 2017 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 25 de julio de 2017.

#### II

Habiéndose dado traslado de ambos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

## Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la legalización de determinados libros de una sociedad de responsabilidad limitada.

## Tercero. Motivos de la impugnación. Extemporaneidad del recurso.

La recurrente manifiesta su discrepancia con determinados conceptos contenidos en la minuta impugnada: búsqueda de datos, disposición tercera (urgencia), instancia de solicitud y certificación de un asiento.

El registrador, tras justificar en su informe los conceptos impugnados, hace constar que el recurso se ha interpuesto fuera de plazo, ya que se notificó la minuta impugnada el día 2 de mayo de 2017 y el recurso ha sido interpuesto el día 30 de junio de 2017.

El informe del Colegio de Registradores hace notar la extemporaneidad del recurso, aun cuando entra también en el examen de los conceptos impugnados.

El régimen de los recursos contra las minutas de honorarios expedidas por los registradores mercantiles viene determinado y regulado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 23 de noviembre de 2015).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de quince días hábiles, computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla 6.<sup>a</sup> del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles). (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013, 23 de noviembre de 2015 y 24 de abril de 2017).

En este caso, la factura impugnada fue notificada telemáticamente el mismo día de su fecha, 2 de mayo de 2017.

El escrito de interposición del recurso, fechado el día 29 de junio de 2017, fue remitido por vía electrónica el día 30 de junio siguiente, por lo que se ha superado el plazo de quince días hábiles antes referido, razón por la cual el recurso no puede ser admitido, sin que proceda entrar en el fondo de las cuestiones planteadas.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de

«Iniciativas Escénicas, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Almería.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 23 de noviembre de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de la mercantil «Bahía de Alicante, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Orihuela núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 27 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de junio de 2016, don ....., en representación de la mercantil «Bahía de Alicante, S. L.», impugna la minuta de honorarios núm. 2016/3159, girada por el Registro de la Propiedad de Orihuela núm. 2, por importe de 7.683,68 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad con la minutación efectuada, bajo los siguientes argumentos:

Dicha factura se considera incorrecta, por cuanto se ha utilizado una base arancelaria que resulta del documento de venta y, por el contrario, no se han considerado los valores de compra, valores estos anteriores a la fusión por absorción, lo que implica una percepción indebida de honorarios por parte del Registrador.

Las 17 fincas de Sol Europa fueron transmitidas, como un traslado de patrimonio, en virtud de una única escritura de Fusión por absorción a la mercantil Bahía de Alicante.

Según el apartado segundo de la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, con un límite infranqueable «sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

En definitiva, se elevó una única escritura de fusión por absorción, por la cual se ha pagado un único arancel del Registro Mercantil, sin embargo según el Registro de la Propiedad da lugar a 17 aranceles, en vez de uno único con el tope establecido.

Subsidiariamente para el caso de que no sea atendida la anterior alegación, denunciamos por no aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario que establece:

«Cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, por la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por las anteriores el 50 por 100, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones.»

Si bien, para anotar o inscribir títulos deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que lo otorga, en virtud del principio del tracto sucesivo. Sin embargo por virtud del tracto abreviado se inscribirán en un solo asiento dos o más transmisiones llevadas a cabo desde que se inscribió el último titular. De tal suerte se evita la necesidad de confeccionar una anotación única para cada caso, ya que de todas maneras la primera queda inmediatamente superada por la siguiente.

En ocasiones, para evitar inscripciones formularias o transitorias, se admite que se pueda reflejar en un solo asiento las diversas transmisiones que hayan tenido lugar en la vida extrarregistral, modalidad reconocida expresamente por el artículo 20 Ley Hipotecaria y que se conoce como tracto abreviado.

De acuerdo con lo anterior, puede acudir a esta modalidad de inscripción cuando de un solo documento resultan varias sucesiones sucesivas, que viene consignada en la escritura del Notario autorizante, lo que permite al Registrador encontrar los elementos indispensables que deberán reflejarse en el asiento a practicar.

Se atenúa el rigor del principio del tracto sucesivo, en cuanto se evitan inscripciones innecesarias, lo que confirma la jurisprudencia del Centro Directivo.

Tal y como señala la Resolución de 15 de febrero de 1999, resolviendo consulta formulada acerca de los derechos arancelarios de los Registradores de la Propiedad en relación con la fusión por absorción y cambio de denominación, si la constancia registral de la fusión y absorción de la entidad titular del préstamo o crédito hipotecario inscrito, se hace en el mismo asiento de cancelación por considerarse un supuesto de tracto abreviado, en lugar de hacerlo mediante un asiento independiente, hay que aplicar la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, al recogerse los dos negocios jurídicos en un solo asiento.

## II

Don Martín José Brotons Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Orihuela núm. 2, remitió el preceptivo informe de 13 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de junio de 2016.

En dicho informe contesta a las alegaciones del recurrente del siguiente modo:

El Registrador manifiesta que el primer punto evidentemente es insostenible. Lo que el registro mercantil inscribe es la operación societaria de absorción y lo que el registro de la propiedad refleja es la transmisión patrimonial que dicha operación provoca. Conceptos distintos tienen normas arancelarias diferentes. Cita en este punto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 2016.

Respecto a la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario considera que es totalmente improcedente pues la absorción y posterior venta son actos totalmente independientes. Ni tan siquiera en la escritura de venta se hace mención de que las fincas están inscritas a favor de la mercantil «Sol Europa S. A.», sino que directamente se dice que son de «Bahía de Alicante S. L.». Ya la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 24 de junio de 2003 distinguió entre las fusiones de entidades financieras y

las de promoción inmobiliaria, para las primeras considera aplicable la reducción del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario para las segundas dice: «En el presente caso se presentan en el Registro dos títulos, de fusión por absorción y compraventa, que motivan las respectivas calificaciones e inscripciones, sin que exista supuesto alguno de tracto abreviado a los efectos del art. 611 del Reglamento Hipotecario».

Respecto de los valores a tener en cuenta para la aplicación del arancel la regla primera de aplicación del arancel establece que será primero el valor comprobado fiscalmente y a falta de éste el consignado por las partes en el documento. En el presente caso no consta el valor fiscal ni del documento resulta valor alguno por lo que se acude al párrafo segundo de la misma norma que dice que se fijará por datos objetivos que consten documentados y enumera una serie de ejemplos todos ellos relativos al valor de la finca en el momento de la inscripción. En el presente caso en el registro ya existía un documento en el que consta el valor de la finca en el momento de la inscripción, la escritura de venta por la que el recurrente vendía las fincas a un tercero. Manifiesta el Registrador que no encuentra mejor documento que le acredite el valor de la finca y cita la resolución antes mencionada de 18 de abril de 2016.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo en dos ocasiones constando, finalmente, su recepción con fecha 11 de julio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 26 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 28 de julio de 2016, el recurrente reitera los argumentos vertidos en el escrito inicial de recurso.

### IV

Por Resolución de 20 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución don ....., en representación de la mercantil «Bahía de Alicante, S. L.», interpuso recurso de apelación con fecha 10 de noviembre de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de noviembre de 2016.

En dicho recurso de apelación reitera la postura ya manifestada en el recurso inicial y en el escrito de alegaciones.

### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe

desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Martín José Brotons Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Orihuela núm. 2, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de noviembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 20 de la Ley Hipotecaria; artículo 611 del Reglamento Hipotecario; artículos 22 y 23 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1990, 24 de junio de 2003, 7 de abril de 2008, 22 de septiembre de 2009 y 21 de septiembre de 2010.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si resulta o no procedente la aplicación arancelaria del concepto «fusión por absorción» en cada una de las fincas en las que se hace constar la transmisión de la fusión por absorción de una entidad por otra, cuando el negocio jurídico del que traen causa fue, como señala el recurrente, una sola operación societaria, a saber la fusión por absorción. De otra parte también se examinará cuál ha de ser el valor que ha de tomarse para el cálculo de los derechos arancelarios.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Tratamiento arancelario de las inscripciones practicadas a consecuencia de la fusión de sociedades mercantiles.

Esta cuestión ha sido abordada reiteradamente por este Centro Directivo manteniendo la doctrina por la cual las operaciones de fusión por absorción no suponen un simple cambio de denominación social, sino que, tal como establecía el antiguo artículo 233 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 22 de diciembre de 1989, – hoy entre otros resulta de los artículos 22 y 23 de la ley de sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, las sociedades absorbidas, se extinguen, transmitiéndose en bloque sus patrimonios a la sociedad absorbente que adquiere, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de aquellas.

A diferencia de lo que ocurre con el cambio de denominación de una sociedad, que no implica adquisición o extinción de derechos inscritos ni modificación inmobiliaria alguna, las operaciones de fusión por absorción implican la transmisión de todas y cada una de las fincas que integran el patrimonio de la sociedad absorbida, las cuales pasan a ser de la titularidad de otra sociedad diferente: la sociedad absorbente.

Esta nueva situación, consecuencia del cambio de titularidad, implica la práctica de una inscripción de dominio a favor de la sociedad resultante de la fusión por absorción en cada uno de los folios registrales abiertos a dichas fincas, puesto que, en definitiva, la fusión afecta a la titularidad de bienes inmuebles, siendo éste el objeto propio del Registro de la Propiedad conforme al artículo 1.1 de la Ley Hipotecaria. La competencia del Registro Mercantil se limita a la inscripción del negocio jurídico de fusión, pero la transmisión de los inmuebles que dicho negocio de fusión conlleva es competencia del Registro de la Propiedad.

El Registro de la propiedad español sigue el sistema de folio real, que implica la apertura de un folio registral para cada finca, donde se recoge todo el historial jurídico-registral de la misma, y en el que se hacen constar los actos relativos al dominio y demás derechos reales de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Por lo tanto, es imprescindible reflejar la transmisión acaecida en el folio de cada una de las fincas afectadas, sin que sea posible realizar un único asiento reflejando la operación, tal y como solicita el recurrente, a diferencia de lo que sucede en el Registro Mercantil. El Registro Mercantil sigue el sistema de folio personal, y por lo tanto, en la hoja abierta a la sociedad, se habrá realizado la correspondiente inscripción registral en la que se refleja de forma única la fusión por absorción, y por lo tanto será este único asiento el que se minute.

Por tanto, es imprescindible la realización de un asiento en cada uno de los folios de las fincas afectadas, siendo cada una de las inscripciones realizadas objeto de minutación separada e independiente.

Por otra parte, la inscripción de la transmisión de cada uno de los inmuebles que conforman el patrimonio de la sociedad absorbida es imprescindible para cumplir con el principio hipotecario de tracto sucesivo consagrado en el

artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuya aplicación exige que la sociedad absorbente aparezca en el Registro como titular de los inmuebles adquiridos de la absorbida y ello porque de otro modo no podrían inscribirse los actos y contratos de trascendencia real que sobre dichos inmuebles pueda realizar en el futuro la sociedad absorbente.

La sociedad recurrente solicita de forma subsidiaria la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, que establece una reducción del 50% consecuencia del reflejo en un mismo asiento de varias transmisiones sucesivas. Sin embargo, no parece que nos encontremos ante un supuesto de los previstos en la legislación hipotecaria como de tracto sucesivo abreviado. Nos encontramos ante dos transmisiones independientes, realizadas en títulos separados que han causado asientos de presentación distintos y que no se encuentran entre las excepciones que la legislación prevé al principio de tracto sucesivo y que además no afectan a entidades financieras.

Tal y como ya señaló la Resolución de esta Dirección General de 24 de junio de 2003, la fusión de entidades financieras presenta diferencias con la de las demás entidades, que se traducen en beneficios fiscales y arancelarios que habían sido reconocidos por la Resolución de esta Dirección General de 15 de febrero de 1999 que reconoció la aplicación a la previa fusión por absorción de la reducción del 50% prevista por el artículo 611 del Reglamento Hipotecario para los supuestos de tracto abreviado. Ahora bien, como ya señalara este mismo Centro Directivo, en Resolución de 15-11-2002, «los supuestos de aquella Resolución no concurren en el presente caso. Mientras que en aquella se hacía referencia a los derechos arancelarios de los Registradores de la Propiedad en relación a la fusión por absorción de entidades financieras, el presente caso alude a entidades dedicadas a la promoción inmobiliaria.

La fusión de entidades financieras son objeto de un tratamiento fiscal favorable que no se aplica a las demás sociedades. Las reducciones arancelarias en materia de compraventa inmobiliaria se fijan en los Reales Decretos Ley 6/1999, de 16 de abril, y 6/2000, de 23 de junio; y entre estas reducciones no figura la alegada por el recurrente. Las fusiones que se contemplan en el presente caso, a diferencia de las de las entidades financieras que se refieren a créditos hipotecarios, afectan al activo inmovilizado de las sociedades, a la titularidad de bienes inmuebles, siendo éste el objeto propio del Registro de la Propiedad».

Este tratamiento diferenciado que el legislador proporciona a las entidades financieras se ha puesto de manifiesto en la Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que bajo el título Arancel de los notarios y registradores de la propiedad, dispone:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro».

Se establece por lo tanto una excepción al principio de tracto sucesivo, que exige como regla general un asiento para cada transmisión realizada, excepción que como tal, debe ser interpretada restrictivamente y limitada a las entidades financieras, carácter que no concurre en las entidades intervinientes en el supuesto que nos ocupa.

En consecuencia, debe entenderse que en el caso planteado, procede girarse minuta por cada una de las inscripciones practicadas en relación con cada finca sin que sea de aplicación el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Tercero. Determinación del valor a aplicar como base.

Debe partirse de la norma primera del anexo segundo del Arancel, de la que resulta que «1. El Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado. 3. Cuando el documento se presente a inscripción después de transcurridos diez años desde su otorgamiento, el Arancel se aplicará sobre el valor declarado, corregido por el coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecidos por la legislación del Impuesto sobre la Renta a efectos de incrementos patrimoniales». Igualmente debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, que interpreta dicha norma entendiendo que establece una prelación para la aplicación del arancel en las minutas de los Registros de la Propiedad de modo que, en primer lugar, se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos y a falta de éstos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento, doctrina que se halla, entre otras, en las Resoluciones de 23 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999 y 28 de junio de 2004.

En el presente caso no constan ni el valor fiscalmente comprobado ni valor declarado en el documento, de manera que es preciso acudir al que resulte de datos objetivos que consten documentados. El problema que se plantea en este punto es cuál de los valores resultantes de datos objetivos que consten documentados ha de escogerse, el aplicado por el registrador o bien el valor de compra en 2004, propuesto por el recurrente. El criterio más adecuado parece ser del valor más actual, o si se prefiere, el valor de la finca o derecho en el momento de practicarse la inscripción. Así dicho criterio puede deducirse del

apartado tres de la citada norma primera, al establecer un mecanismo de actualización del valor para el caso en el que el documento se presente transcurridos diez años desde su otorgamiento. Además, esta es la postura que esta Dirección General ha adoptado en supuestos asimilables, concretamente en las Resoluciones de 21 de septiembre de 2010 y 22 de septiembre de 2009. Por tanto, puesto que el valor aplicado por el registrador es el valor de transmisión resultante de la compraventa inscrita de forma inmediatamente posterior a la fusión y otorgada en 2016, año en que ambas operaciones se inscribieron, ha de estimarse correcta la actuación del registrador en este punto.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de la mercantil «Bahía de Alicante, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de septiembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Consuerra, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de mayo de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 26 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de febrero de 2016, don ....., en representación de «Consuerra, S. L.», impugna la minuta de honorarios núm. 4383 de la Serie K, girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por importe de 13.194,24 €.

En dicho escrito manifiesta que con fecha 23 de diciembre de 2015, presentó escrito de no conformidad respecto a la factura 4383 Serie K, del Registro de la Propiedad de Las

Palmas de Gran Canaria núm. 2. En dicho escrito, se especificaba claramente los motivos de la no conformidad y se solicitaba fuera corregida al importe recalculado de 5.944,26 euros en vez de los 13.194,24 euros facturados.

Se adjuntaba un cuadro con los importes minutados por cada concepto por parte del Sr. Registrador y en cuadro paralelo los importes que estimaban deberían haberse facturado.

La minuta impugnada corresponde a una hipoteca unilateral y voluntaria a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a los efectos de establecer una garantía para cubrir la suspensión de ejecución de un acto administrativo, mientras se resuelve el recurso contencioso administrativo interpuesto contra la reclamación formulada por la Agencia Tributaria contra la empresa «Consguerra S. L.».

Por lo tanto, se trata de inscribir una garantía hipotecaria sin transmisión del bien hipotecado.

Como contestación del Registro se les dice que todos los conceptos fueron facturados correctamente, no tomando en consideración el escrito de no conformidad.

Con fecha 20 de enero se presenta en el Registro citado nuevo escrito solicitando se dé traslado del escrito de no conformidad con la factura 4383, serie K a la Junta Directiva del Colegio de Registradores donde mantenían la tesis de que la presentación del escrito de no conformidad con la factura 4383, serie K, era a todos los efectos un escrito de impugnación aunque no se hubiera utilizado esa expresión de forma explícita.

En escrito de fecha 8 de febrero de 2016, el Sr. Registrador contesta denegando el traslado del escrito citado a la Junta Directiva del Colegio de Registradores. La denegación se fundamenta en lo siguiente:

«no se articuló como un recurso de impugnación a la minuta. Evidencia de ello es que no se solicitara la elevación del recurso al órgano competente, que no se dirigiera no al Colegio de Registradores, como órgano encargado de la resolución de este tipo de recursos, sino directamente al Registrador ( al que manifiesta la disconformidad y se solicita la devolución de una cantidad concreta, algo que no procedería si se tratara de un escrito dirigido a la Junta del Colegio) y que no se utilicen en ningún momento los términos “impugnación” o “recurso” ni mucho menos se afirme estar utilizando la vía de la norma sexta del Real Decreto 1427/1989.»

Termina como justificante de la inadmisión, con la siguiente frase: «en el presente caso acreditado el pago por transferencia de la minuta con fecha 11 de diciembre de 2015, y habiéndose interpuesto el recurso el 20 de enero del 2016, ha transcurrido el plazo de 15 días previsto en la normativa aplicable y debe inadmitirse el recurso. En consecuencia, resuelve inadmitir el recurso por extemporaneidad, dejando a salvo el derecho del interesado a dirigirse directamente al Colegio de Registradores.»

Por todo ello, solicita que dando por bueno el escrito presentado de no conformidad con la factura K-4383, que fue presentado dentro del plazo de los 15 días, se proceda a revisar la factura objeto de discrepancia.

## II

Don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, remitió el preceptivo informe de 17 de marzo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de marzo de 2016.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

El 7 de diciembre de 2015 despachó, mediante las correspondientes inscripciones de la misma fecha, una escritura de constitución de hipoteca unilateral en garantía de deuda tributaria autorizada por el Notario de Las Palmas don Francisco Javier Guerrero Arias el 3 de diciembre de 2015 bajo el núm. 2178 de protocolo.

Los honorarios correspondientes fueron notificados debidamente a la entidad presentante que los abonó por transferencia recibida en la cuenta del Registro el 11 de diciembre de 2015.

El 23 de diciembre de 2015 se presentó en el Registro un escrito de no conformidad con la factura K-4383. A dicho escrito se contestó mediante un informe desbrozando uno por uno los argumentos expuestos por el escrito de disconformidad, de fecha 28 de diciembre de 2015.

Con fecha 20 de enero de 2016 se presenta un nuevo escrito suscrito por el recurrente solicitando se tenga por presentado escrito de impugnación a la citada factura y se eleve a la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad, adjuntándose la factura impugnada, el escrito de no conformidad y la contestación del Registrador.

Manifiesta el Registrador, que el escrito de no conformidad suscrito y presentado el 23 de diciembre de 2015, en ningún momento se articuló como un recurso o impugnación a la minuta. Evidencias de ello son que no se solicitara la elevación del recurso al órgano competente (la Junta del Colegio de Registradores), que se dirigiera no al Colegio de Registradores, como órgano encargado de la resolución de este tipo de recursos, sino directamente al Registrador (al que se manifiesta la disconformidad y se solicita la devolución de una cantidad concreta, algo que no procedería si se tratara de un escrito dirigido a la Junta del Colegio), y que no se utilicen en ningún momento los términos «impugnación» o «recurso», ni mucho menos se afirme estar utilizando la vía de la norma sexta del RD 1427/1989.

A la vista de todo ello, es evidente que no hay más recurso contra la factura expedida que el que está siendo objeto del presente informe, es decir, el escrito suscrito por el recurrente el 20 de enero de 2016.

Sentado esto, es preciso tener en cuenta los siguientes hechos relevantes:

1. La factura impugnada fue notificada y abonada mediante transferencia bancaria con fecha 11 de diciembre de 2015, según resulta de los datos bancarios de las cuentas del Registro.

2. El escrito de interposición tiene entrada en el Registro el 20 de enero de 2016.

3. El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

A la vista de lo anterior, en el presente caso, acreditado el pago con fecha 11 de diciembre de 2015, y habiéndose interpuesto el recurso el 20 de enero de 2016, ha transcurrido el plazo de 15 días previsto en la normativa aplicable y debe inadmitirse el recurso.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de marzo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 17 de marzo de 2016 tiene entrada, en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, escrito de alegaciones en el que el recurrente se ratifica en sus anteriores escritos presentados al Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, reiterando que la presentación del escrito de fecha 23 de diciembre de 2015, dentro del plazo de los 15 días, de no conformidad, con la factura K-4383, debe ser considerado en todo caso y a todos los efectos como un escrito de impugnación

#### IV

Por Resolución de 3 de mayo de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución don ....., en representación de «Consguerra, S. L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2016, mediante la presentación del mismo escrito de impugnación de 26 de febrero, en el que el recurrente se ratifica en sus anteriores escritos presentados al Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, y solicita que dando por bueno el escrito presentado de no conformidad con la factura K-4383, se ratifica totalmente en los escritos de impugnación que constan en el expediente. En concreto, el recurrente manifestaba su disconformidad con los siguientes conceptos:

1. No proceden los conceptos de nota afección fiscal ni nota de cancelación de afección fiscal, ya que no se ha producido transmisión alguna de bienes o derechos, y añade que es claro que la afección no procede en AJD, y por tanto no puede ser inventada ni creada por el Registro de la Propiedad.

2. Los conceptos de irregularidad catastral, y nota de relación de IDUFIR, al no aparecer en el Arancel está claro que no procede su minutación, ya que según la norma general 9.<sup>a</sup> del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad «Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno».

3. Respecto de la constitución hipoteca unilateral, no procede una rebaja del 5%, y sí procede aplicar una rebaja del 50%; y en la aceptación de hipoteca unilateral, no procede una rebaja del 50%, y sí procede aplicar una rebaja del 75%, según norma general 8.<sup>a</sup> del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, ya que el obligado al pago es la Agencia Tributaria.

#### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de junio de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de junio de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2016, el Registrador se remite y reitera los argumentos ya expuestos en el informe emitido en su defensa el 28 de diciembre de 2015 y 8 de febrero de 2016 y que obran en el expediente.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 1999, 15 de julio de 1999, 18 de mayo de 2002, 6 de abril de 2006, 19 de agosto de 2010, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 14 de octubre de 2015, 4 y 11 de marzo de 2016, 12 y 29 de julio de 2016, 2 y 22 de agosto de 2016.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la presentación e inscripción de una escritura pública de constitución de hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre 98 fincas. En concreto se impugnan los siguientes conceptos: nota afectación fiscal, nota de cancelación de afectación fiscal, irregularidad catastral, nota marginal IDUFIR, constitución hipoteca unilateral y aceptación de hipoteca unilateral.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota de afección fiscal.

Respecto a las afecciones fiscales, en primer lugar, debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios esta dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Conviene recordar que las notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

La normativa tributaria, en concreto el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos

quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerara protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador. Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto

de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45. I. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (Sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 26 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 14 y 17 de diciembre de 2012, 21 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 1 marzo 2013, 15 de marzo de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 16 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 14 de mayo de 2013, 10 de junio de 2013, 12 de junio de 2013, 25 de junio de 2013, 10 de julio de 2013, 19 de agosto de 2013, 6 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013, 21 de abril de 2014, 30 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 29 de julio de 2014, 21 de octubre 2014, 19 de diciembre de 2014, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 28 de julio de 2015, 14 de octubre 2015, 30 de octubre de 2015, 26 de febrero de 2016 y 4 de marzo de 2016. El criterio de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido confirmado por diversas Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

En este caso, como resulta de los folios registrales aportados al expediente se han practicado 98 notas de afección fiscal al margen de cada una de las 98 fincas hipotecadas y por tanto, es correcta la actuación del Registrador en la minuta impugnada, confirmando en este punto la Resolución ahora impugnada.

Tercero. Nota de cancelación de afección fiscal.

Respecto a la cancelación de los asientos caducados es una cuestión que ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en

Resoluciones de 19 de agosto de 2010 o 25 de octubre de 2002, entre otras. En este sentido, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que en su párrafo tercero establece: «Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicara mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. Ahora bien, si la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala que los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende la Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002 que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción. Aclarado el concepto minutable y respecto al obligado al pago, conviene recordar la Regla octava párrafo primero, que establece que «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento». De dicha norma resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al Arancel, de quien, presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el núm. 3.3 establece que, por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros. Tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de mayo de 2002, 15 de julio de 1999, 19 de agosto de 2010 o 11 de marzo de 2016, dicho número no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en él señalada, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de

afección fiscal como a la cancelación de aquella cuando la misma se encuentre caducada.

En el presente caso se ha procedido a cobrar por la cancelación de 295 notas de afección fiscal caducadas, por lo que los honorarios devengados ascienden a 3,005061 € por 295 notas caducadas y consiguientemente canceladas, por lo que ha sido correcta la actuación del Registrador confirmando la Resolución recurrida también en este punto.

#### Cuarto. Nota de irregularidad catastral.

La nota de irregularidad catastral debe entenderse como la nota de no aportación de referencia catastral, siendo ésta una nota de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En numerosas ocasiones se ha pronunciado este Centro Directivo acerca del concepto de «nota de referencia catastral», ya que los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca; admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (artículo 48).

La falta de aportación de la referencia catastral no impide la práctica de los asientos correspondientes, pero el Registrador debe dejar constancia del incumplimiento por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, comunicando al catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación (artículo 44).

Dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a terceras personas que tengan algún interés sobre esa finca, que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro– Registro de la Propiedad, y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella, deberán aportar la referencia catastral. Una vez aportada al Registro la referencia catastral, la obligación se va a entender cumplida respecto a los titulares futuros de derechos de la finca, ya que una de las formas de acreditarla es mediante la información registral en que consta dicha referencia. En cuanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirentes, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales, debe minutarse según el núm. 3.2 del anexo I, devengando 9,01 euros por cada nota que se practique, de acuerdo a la normativa vigente y a la doctrina reiterada, valga por todas la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sala de lo Contencioso –Administrativo de 8 de marzo de 2013 y la reciente resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero de 2015.

Sin embargo, siendo la regla general la obligatoriedad de aportar la referencia catastral, el artículo 39 del Texto Refundido recoge una serie de excepciones a la aportación de la referencia catastral.

Así dispone «no será preciso hacer constar la referencia catastral en:

- a) Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.
- b) Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.
- c) Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.
- d) Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio».

Fuera de estos casos, la referencia catastral es preciso aportarla al Registro de la Propiedad para su constancia registral y, en defecto de aportación o aportación no coincidente, el Registrador deberá hacerlo constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo por tanto, correcta su actuación en este punto.

Sin embargo, tal y como señaló este Centro Directivo en Resolución de 29 de julio de 2016, que matizó el alcance de dicha obligatoriedad en el caso de una cesión de créditos, y estableció que «si bien la cesión de crédito hipotecario no se encuentra incluida entre las excepciones del artículo 39 citado a la necesidad de aportación de la referencia catastral, sin embargo, se hace difícil también su encaje entre los supuestos previstos en la ley en los que sea exigible su aportación, puesto que tampoco está expresamente previsto». A la misma conclusión debemos llegar en el presente supuesto, que tiene su origen en un acto administrativo, al tratarse de una hipoteca unilateral constituida para garantizar la suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado, que consiste en la reclamación de una deuda tributaria.

Visto el tenor literal del artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, el espíritu de la norma, la naturaleza de la operación de la constitución de hipoteca unilateral y su nula relación con el Catastro—que carece de competencias en materia de cargas o gravámenes— y dado que no está prevista en ninguna norma la constancia de la hipoteca unilateral en el Catastro, ni de la referencia catastral en el Registro, no se considera obligatorio, en este caso, la exigencia de la aportación de la referencia catastral, ni por tanto la práctica de la nota marginal por incumplimiento de dicha obligación, por lo que no se considera procedente su cobro.

#### Quinto. Nota Marginal Idufir.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquella la necesaria incorporación en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Propiedad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientos que formaban parte de cada Registro. En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o

agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará *ab initio* de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de despacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (*cf.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Registro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto “apertura de folio”, por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por entender que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, dado que no se trata de la creación de una nueva finca, sino de una constitución de hipoteca con asignación de Código Registral Único a una finca preexistente, ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación del concepto impugnado.

### Sexto. Constitución de hipoteca unilateral.

En el presente caso, la escritura presentada y los asientos practicados contienen la constitución de una hipoteca unilateral para garantizar la suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado, que consiste en la reclamación de una deuda tributaria. El Registrador ha minutado con arreglo al núm. 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, con la rebaja del 5% según reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

En este punto el recurrente considera en su escrito de 23 de diciembre de 2015, que no procede una rebaja del 5% y sí una rebaja del 50% dado que el obligado al pago es la Agencia Tributaria.

Como se ha puesto de manifiesto en el expediente en el presente caso, el negocio jurídico inscrito es una hipoteca en garantía de una deuda tributaria y no de un préstamo, por tanto, el número aplicable no es el 2.2 del Arancel que dispone que «Los derechos a que se refiere este número del arancel se reducirán al 75 por 100 de su importe en los préstamos con garantía hipotecaria», sino el 2.1. con la rebaja del 5% tal y como ha minutado el Registrador.

En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 28 de enero de 1999 que «la reducción del núm. 2.2 del Arancel no es aplicable a toda clase de hipotecas, sino sólo a las constituidas en garantía de préstamos, por lo que es correcta la actuación del Registrador en el presente caso, aplicando el núm. 2.1 del Arancel». No hay que olvidar tampoco, que en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica como ha sancionado tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, entre otras y el Tribunal Supremo en Sentencias, entre otras de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986.

En cuanto a la solicitud del recurrente de aplicar la reducción del 50% por ser la Agencia Tributaria obligada al pago, debe recordarse que, en el presente caso, el Registrador ha emitido la factura a nombre de «Consguerra S. L.». Según consta en el título presentado, los honorarios registrales devengados por las inscripciones de hipoteca deben ser abonados por el recurrente, ya que se obligó a ello en la escritura de constitución de la hipoteca unilateral, así en su Estipulación octava establece que «serán de cuenta exclusiva de la sociedad deudora todos los gastos e impuesto que se originen por el otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de esta escritura, los de aceptación de la hipoteca, incluidos los derivados de su inscripción, los de modificación, en su caso, y cancelación en su día de la misma».

«Sin perjuicio del carácter de presentante del Notario autorizante, de conformidad con el art. 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, y la Resolución de al DGRN de 4 de

junio de 2007, y de la obligación del Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001, los otorgantes: a) Designan como representante a la entidad deudora “Consuegra, Sociedad Limitada”.»

En este punto conviene recordar que la norma octava del anexo II del arancel dispone «los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmisor o interesado».

Señala este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 16 de marzo de 2010 que «en cuanto al obligado al pago, será la persona a cuyo favor se realiza la inscripción de la escritura de compraventa que da lugar a la minuta recurrida. Así resulta de la norma octava del anexo II del Arancel, que establece que los derechos de los Registradores se pagan por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo también exigibles a la persona que haya presentado el título».

De acuerdo con todo ello, si bien la hipoteca se constituye a favor de la Agencia Tributaria, el presentante y el obligado al pago es la Entidad «Consuegra S. L.» por lo que no procede aplicar la reducción solicitada por el recurrente.

#### Séptimo. Aceptación de hipoteca.

Respecto a la cuestión planteada, establece el artículo 589 del Reglamento Hipotecario que dispone «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel».

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas (*cf.* en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008 y 10 de enero de 2011, entre otras).

En el presente caso, de los folios incorporados al expediente, no consta la práctica en ninguna de las fincas de la nota marginal de aceptación de hipoteca. Es más, en la inscripción extensa de la finca 41992, se señala que «... esta hipoteca queda pendiente de aceptación por parte de la Administración acreedora, aceptación que se realizará...mediante documento administrativo». Por todo ello, lo que se cuestiona en el presente recurso es si es posible minutar las notas marginales de aceptación de hipoteca que no se han practicado, ante lo cual la respuesta debe ser necesariamente negativa.

Por todo lo expuesto y dado que, como se expone al comienzo de los fundamentos de derecho, el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la

minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria, en el presente caso se han minutado notas de aceptación de hipoteca que según los datos que obran en el expediente no se han practicado, debiendo rectificarse la minuta en este punto, y proceder a la devolución de los importes indebidamente cobrados.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Consguerra, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de mayo de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Exariño, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de mayo de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 26 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de febrero de 2016, don ....., en representación de «Exariño, S. L.», impugna la minuta de honorarios núm. 4384 de la Serie K, girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por importe de 16.807,67 €.

En dicho escrito manifiesta que con fecha 23 de diciembre de 2015, presentó escrito de no conformidad respecto a la factura 4384 Serie K, del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2. En dicho escrito, se especificaba claramente los motivos de la no conformidad y se solicitaba fuera corregida al importe recalculado de 7.356,38 euros en vez de los 16.807,67 euros facturados.

Se adjuntaba un cuadro con los importes minutados por cada concepto por parte del Sr. Registrador y en cuadro paralelo los importes que estimaban deberían haberse facturado.

La minuta impugnada corresponde a una hipoteca unilateral y voluntaria a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a los efectos de establecer una garantía para cubrir la suspensión de ejecución de un acto administrativo, mientras se resuelve el recurso contencioso administrativo interpuesto contra la reclamación formulada por la Agencia Tributaria contra la empresa «Consguerra S. L.».

Por lo tanto, se trata de inscribir una garantía hipotecaria sin transmisión del bien hipotecado.

Como contestación del Registro se les dice que todos los conceptos fueron facturados correctamente, no tomando en consideración el escrito de no conformidad.

Con fecha 20 de enero se presenta en el Registro citado nuevo escrito solicitando se dé traslado del escrito de no conformidad con la factura 4384, serie K a la Junta Directiva del Colegio de Registradores donde mantenían la tesis de que la presentación del escrito de no conformidad con la factura 4384, serie K, era a todos los efectos un escrito de impugnación aunque no se hubiera utilizado esa expresión de forma explícita.

En escrito de fecha 8 de febrero de 2016, el Sr. Registrador contesta denegando el traslado del escrito citado a la Junta Directiva del Colegio de Registradores. La denegación se fundamenta en lo siguiente:

«no se articuló como un recurso de impugnación a la minuta. Evidencia de ello es que no se solicitara la elevación del recurso al órgano competente, que no se dirigiera no al Colegio de Registradores, como órgano encargado de la resolución de este tipo de recursos, sino directamente al Registrador ( al que manifiesta la disconformidad y se solicita la devolución de una cantidad concreta, algo que no procedería si se tratara de un escrito dirigido a la Junta del Colegio) y que no se utilicen en ningún momento los términos “impugnación” o “recurso” ni mucho menos se afirme estar utilizando la vía de la norma sexta del Real Decreto 1427/1989.»

Termina como justificante de la inadmisión, con la siguiente frase: «en el presente caso acreditado el pago por transferencia de la minuta con fecha 11 de diciembre de 2015, y habiéndose interpuesto el recurso el 20 de enero del 2016, ha transcurrido el plazo de 15 días previsto en la normativa aplicable y debe inadmitirse el recurso. En consecuencia, resuelve inadmitir el recurso por extemporaneidad, dejando a salvo el derecho del interesado a dirigirse directamente al Colegio de Registradores».

Por todo ello, solicita que dando por bueno el escrito presentado de no conformidad con la factura K-4384, que fue presentado dentro del plazo de los 15 días, se proceda a revisar la factura objeto de discrepancia.

## II

Don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, remitió el preceptivo informe de 8 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de febrero de 2016.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

El 7 de diciembre de 2015 despachó, mediante las correspondientes inscripciones de la misma fecha, una escritura de constitución de hipoteca unilateral en garantía de deuda tributaria autorizada por el Notario de Las Palmas don Francisco Javier Guerrero Arias el 3 de diciembre de 2015 bajo el núm. 2178 de protocolo.

Los honorarios correspondientes fueron notificados debidamente a la entidad presentante que los abonó por transferencia recibida en la cuenta del Registro el 11 de diciembre de 2015.

El 23 de diciembre de 2015 se presentó en el Registro un escrito de no conformidad con la factura K-4384. A dicho escrito se contestó mediante un informe desbrozando uno por uno los argumentos expuestos por el escrito de disconformidad, de fecha 28 de diciembre de 2015.

Con fecha 20 de enero de 2016 se presenta un nuevo escrito suscrito por el recurrente solicitando se tenga por presentado escrito de impugnación a la citada factura y se eleve a la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad, ajuntándose la factura impugnada, el escrito de no conformidad y la contestación del Registrador.

Manifiesta el Registrador, que el escrito de no conformidad suscrito y presentado el 23 de diciembre de 2015, en ningún momento se articuló como un recurso o impugnación a la minuta. Evidencias de ello son que no se solicitara la elevación del recurso al órgano competente (la Junta del Colegio de Registradores), que se dirigiera no al Colegio de Registradores, como órgano encargado de la resolución de este tipo de recursos, sino directamente al Registrador (al que se manifiesta la disconformidad y se solicita la devolución de una cantidad concreta, algo que no procedería si se tratara de un escrito dirigido a la Junta del Colegio), y que no se utilicen en ningún momento los términos «impugnación» o «recurso», ni mucho menos se afirme estar utilizando la vía de la norma sexta del Real Decreto 1427/1989.

A la vista de todo ello, es evidente que no hay más recurso contra la factura expedida que el que está siendo objeto del presente informe, es decir, el escrito suscrito por el recurrente el 20 de enero de 2016.

Sentado esto, es preciso tener en cuenta los siguientes hechos relevantes:

1. La factura impugnada fue notificada y abonada mediante transferencia bancaria con fecha 11 de diciembre de 2015, según resulta de los datos bancarios de las cuentas del Registro.

2. El escrito de interposición tiene entrada en el Registro el 20 de enero de 2016.

3. El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

A la vista de lo anterior, en el presente caso, acreditado el pago con fecha 11 de diciembre de 2015, y habiéndose interpuesto el recurso el 20 de enero de 2016, ha transcurrido el plazo de 15 días previsto en la normativa aplicable y debe inadmitirse el recurso.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de marzo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 17 de marzo de 2016 tiene entrada, en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, escrito de alegaciones en el que el recurrente se ratifica en sus anteriores escritos presentados al Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, reiterando que la presentación del escrito de fecha 23 de diciembre de 2015, dentro del plazo de los 15 días, de no conformidad, con la factura k-4384, debe ser considerado en todo caso y a todos los efectos como un escrito de impugnación.

## IV

Por Resolución de 3 de mayo de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., en representación de «Exariño, S. L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2016, mediante la presentación del mismo escrito de impugnación de 26 de febrero, en el que el recurrente se ratifica en sus anteriores escritos presentados al Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, y solicita que dando por bueno el escrito presentado de no conformidad con la factura K-4384, se ratifica totalmente en los escritos de impugnación que constan en el expediente. En concreto, el recurrente manifestaba su disconformidad con los siguientes conceptos:

1. No proceden los conceptos de nota afección fiscal ni nota de cancelación de afección fiscal, ya que no se ha producido transmisión alguna de bienes o derechos, y añade que es claro que la afección no procede en AJD, y por tanto no puede ser inventada ni creada por el Registro de la Propiedad.

2. Los conceptos de irregularidad catastral, y nota de relación de IDUFIR, al no aparecer en el Arancel está claro que no procede su minutación, ya que según la norma general 9.ª del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad «Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno».

3. Respecto de la constitución hipoteca unilateral, no procede una rebaja del 5%, y sí procede aplicar una rebaja del 50%; y en la aceptación de hipoteca unilateral, no procede una rebaja del 50%, y sí procede aplicar una rebaja del 75%, según norma general 8.ª del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, ya que el obligado al pago es la Agencia Tributaria.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha 6 de junio de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de junio de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2016, el Registrador se remite y reitera los argumentos ya expuestos en el informe emitido en su defensa el 28 de diciembre de 2015 y 8 de febrero de 2016 y que obran en el expediente.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 1999, 15 de julio de 1999, 18 de mayo de 2002, 6 de abril de 2006, 19 de agosto de 2010, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 14 de octubre de 2015, 4 y 11 de marzo de 2016, 12 y 29 de julio de 2016, 2 y 22 de agosto de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la presentación e inscripción de una escritura pública de constitución de hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre 98 fincas. En concreto se impugnan los siguientes conceptos: nota afección fiscal, nota de cancelación de afección fiscal, irregularidad catastral, nota marginal IDUFIR, constitución hipoteca unilateral y aceptación de hipoteca unilateral.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Nota de afección fiscal.

Respecto a las afecciones fiscales, en primer lugar, debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución

de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios esta dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Conviene recordar que las notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

La normativa tributaria, en concreto el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerara protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la

afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador. Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superio-

res de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45. I. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (Sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 26 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 14 y 17 de diciembre de 2012, 21 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 1 marzo 2013, 15 de marzo de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 16 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 14 de mayo de 2013, 10 de junio de 2013, 12 de junio de 2013, 25 de junio de 2013, 10 de julio de 2013, 19 de agosto de 2013, 6 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013, 21 de abril de 2014, 30 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 29 de julio de 2014, 21 de octubre 2014, 19 de diciembre de 2014, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 28 de julio de 2015, 14 de octubre 2015, 30 de octubre de 2015, 26 de febrero de 2016 y 4 de marzo de 2016. El criterio de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido confirmado por diversas Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

En este caso, como resulta de los folios registrales aportados al expediente se han practicado 138 notas de afección fiscal al margen de cada una de las 138 fincas hipotecadas y por tanto, es correcta la actuación del Registrador en la minuta impugnada, confirmando en este punto la Resolución ahora impugnada.

Tercero. Nota de cancelación de afección fiscal.

Respecto a la cancelación de los asientos caducados es una cuestión que ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 o 25 de octubre de 2002, entre otras. En este sentido, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que en su párrafo tercero establece: «Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho

de pedirse la certificación, y se practicara mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. Ahora bien, si la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala que los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende la Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002 que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción. Aclarado el concepto minutable y respecto al obligado al pago, conviene recordar la Regla octava párrafo primero, que establece que «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento». De dicha norma resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al Arancel, de quien, presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el núm. 3.3 establece que, por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros. Tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de mayo de 2002, 15 de julio de 1999, 19 de agosto de 2010 o 11 de marzo de 2016, dicho número no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en él señalada, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la cancelación de aquella cuando la misma se encuentre caducada.

En el presente caso se ha procedido a cobrar por la cancelación de dos notas de afección fiscal caducadas por cada finca, por lo que los honorarios devengados ascienden a 3,005061 € por 366 notas caducadas y consiguientemente canceladas, por lo que ha sido correcta la actuación del Registrador confirmando la Resolución recurrida también en este punto.

#### Cuarto. Nota de irregularidad catastral.

La nota de irregularidad catastral debe entenderse como la nota de no aportación de referencia catastral, siendo ésta una nota de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En numerosas ocasiones se ha pronunciado este Centro Directivo acerca del concepto de «nota de referencia catastral», ya que los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca; admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (artículo 48).

La falta de aportación de la referencia catastral no impide la práctica de los asientos correspondientes, pero el Registrador debe dejar constancia del incumplimiento por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, comunicando al catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación (artículo 44).

Dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a terceras personas que tengan algún interés sobre esa finca, que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro– Registro de la Propiedad, y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella, deberán aportar la referencia catastral. Una vez aportada al Registro la referencia catastral, la obligación se va a entender cumplida respecto a los titulares futuros de derechos de la finca, ya que una de las formas de acreditarla es mediante la información registral en que consta dicha referencia. En cuanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirentes, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales, debe minutarse según el núm. 3.2 del anexo I, devengando 9,01 euros por cada nota que se practique, de acuerdo a la normativa vigente y a la doctrina reiterada, valga por todas la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sala de lo Contencioso-Administrativo de 8 de marzo de 2013 y la reciente resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero de 2015.

Sin embargo, siendo la regla general la obligatoriedad de aportar la referencia catastral, el artículo 39 del Texto Refundido recoge una serie de excepciones a la aportación de la referencia catastral.

Así dispone «no será preciso hacer constar la referencia catastral en:

- a) Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.
- b) Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.

c) Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.

d) Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio».

Fuera de estos casos, la referencia catastral es preciso aportarla al Registro de la Propiedad para su constancia registral y, en defecto de aportación o aportación no coincidente, el Registrador deberá hacerlo constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo por tanto, correcta su actuación en este punto.

Sin embargo, tal y como señaló este Centro Directivo en Resolución de 29 de julio de 2016, que matizó el alcance de dicha obligatoriedad en el caso de una cesión de créditos, y estableció que «si bien la cesión de crédito hipotecario no se encuentra incluida entre las excepciones del artículo 39 citado a la necesidad de aportación de la referencia catastral, sin embargo, se hace difícil también su encaje entre los supuestos previstos en la ley en los que sea exigible su aportación, puesto que tampoco está expresamente previsto». A la misma conclusión debemos llegar en el presente supuesto, que tiene su origen en un acto administrativo, al tratarse de una hipoteca unilateral constituida para garantizar la suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado, que consiste en la reclamación de una deuda tributaria.

Visto el tenor literal del artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, el espíritu de la norma, la naturaleza de la operación de la constitución de hipoteca unilateral y su nula relación con el Catastro—que carece de competencias en materia de cargas o gravámenes— y dado que no está prevista en ninguna norma la constancia de la hipoteca unilateral en el Catastro, ni de la referencia catastral en el Registro, no se considera obligatorio, en este caso, la exigencia de la aportación de la referencia catastral, ni por tanto la práctica de la nota marginal por incumplimiento de dicha obligación, por lo que no se considera procedente su cobro.

#### Quinto. Nota Marginal Idufir.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquélla la necesaria incorporación en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Propiedad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientoos que formaban parte de cada Registro. En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará *ab initio* de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de des-

pacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (*cf.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Registro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto “apertura de folio”, por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por entender que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la

nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, dado que no se trata de la creación de una nueva finca, sino de una constitución de hipoteca con asignación de Código Registral Único a una finca preexistente, ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación del concepto impugnado.

#### Sexto. Constitución de hipoteca unilateral.

En el presente caso, la escritura presentada y los asientos practicados contienen la constitución de una hipoteca unilateral para garantizar la suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado, que consiste en la reclamación de una deuda tributaria. El Registrador ha minutado con arreglo al núm. 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, con la rebaja del 5% según reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

En este punto el recurrente considera en su escrito de 23 de diciembre de 2015, que no procede una rebaja del 5% y sí una rebaja del 50% dado que el obligado al pago es la Agencia Tributaria.

Como se ha puesto de manifiesto en el expediente en el presente caso, el negocio jurídico inscrito es una hipoteca en garantía de una deuda tributaria y no de un préstamo, por tanto, el número aplicable no es el 2.2 del

Arancel que dispone que «Los derechos a que se refiere este número del arancel se reducirán al 75 por 100 de su importe en los préstamos con garantía hipotecaria», sino el 2.1. con la rebaja del 5% tal y como ha minutado el Registrador.

En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 28 de enero de 1999 que «la reducción del núm. 2.2 del Arancel no es aplicable a toda clase de hipotecas, sino sólo a las constituidas en garantía de préstamos, por lo que es correcta la actuación del Registrador en el presente caso, aplicando el núm. 2.1 del Arancel». No hay que olvidar tampoco, que en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica como ha sancionado tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, entre otras y el Tribunal Supremo en Sentencias, entre otras de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986.

En cuanto a la solicitud del recurrente de aplicar la reducción del 50% por ser la Agencia Tributaria obligada al pago, debe recordarse que, en el presente caso, el Registrador ha emitido la factura a nombre de «Exariño S. L.». Según consta en el título presentado, los honorarios registrales devengados por las inscripciones de hipoteca deben ser abonados por el recurrente, ya que se obligó a ello en la escritura de constitución de la hipoteca unilateral, así en su Estipulación octava establece que «serán de cuenta exclusiva de la sociedad deudora todos los gastos e impuesto que se originen por el otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de esta escritura, los de aceptación de la hipoteca, incluidos los derivados de su inscripción, los de modificación, en su caso, y cancelación en su día de la misma».

«Sin perjuicio del carácter de presentante del Notario autorizante, de conformidad con el art. 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, y la Resolución de al DGRN de 4 de junio de 2007, y de la obligación del Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001, los otorgantes: a) Designan como representante a la entidad deudora “Consgue-rra, Sociedad Limitada”.»

En este punto conviene recordar que la norma octava del anexo II del arancel dispone «los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado».

Señala este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 16 de marzo de 2010 que «en cuanto al obligado al pago, será la persona a cuyo favor se realiza la inscripción de la escritura de compraventa que da lugar a la minuta

recurrida. Así resulta de la norma octava del anexo II del Arancel, que establece que los derechos de los Registradores se pagan por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo también exigibles a la persona que haya presentado el título».

De acuerdo con todo ello, si bien la hipoteca se constituye a favor de la Agencia Tributaria, el presentante y el obligado al pago es la Entidad «Exariño S. L.» por lo que no procede aplicar la reducción solicitada por el recurrente.

#### Séptimo. Aceptación de hipoteca.

Respecto a la cuestión planteada, establece el artículo 589 del Reglamento Hipotecario que dispone «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel».

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas (*cfr.* en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008 y 10 de enero de 2011, entre otras).

En el presente caso, de los folios incorporados al expediente, no consta la práctica en ninguna de las fincas de la nota marginal de aceptación de hipoteca. Es más, en la inscripción extensa de la finca 41988, se señala que «...esta hipoteca queda pendiente de aceptación por parte de la Administración acreedora, aceptación que se realizará...mediante documento administrativo». Por todo ello, lo que se cuestiona en el presente recurso es si es posible minutar las notas marginales de aceptación de hipoteca que no se han practicado, ante lo cual la respuesta debe ser necesariamente negativa.

Por todo lo expuesto y dado que, como se expone al comienzo de los fundamentos de derecho, el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria, en el presente caso se han minutado notas de aceptación de hipoteca que según los datos que obran en el expediente no se han practicado, debiendo rectificarse la minuta en este punto, y proceder a la devolución de los importes indebidamente cobrados.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Exariño, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de mayo de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de junio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pontevedra núm. 2.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de marzo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de marzo de 2016, doña ....., impugna la minuta de honorarios núm. 224 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Pontevedra núm. 2, por importe de 351,43 €.

En su escrito la recurrente aduce como motivos de su impugnación los siguientes:

Primero. Consideración de la hipoteca a efectos de minuta como dos hipotecas diferentes. En escritura otorgada el 21 de octubre de 2003, se realizó compraventa de tres fincas así como subrogación y ampliación de préstamo hipotecario. El capital del préstamo hipotecario original se amplía, según la anterior escritura, en 8.528,00 € y consecuentemente se modifica la responsabilidad hipotecaria que recae sobre las fincas hipotecadas.

En el Registro de la Propiedad se practica para cada una de las fincas inscripción 3.ª en la que se nova y amplía la hipoteca constituida en la inscripción 2.ª

Han sido varias las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como por ejemplo la Resolución de 21 de abril de 2014, 14 de mayo de 2015, 17 de enero de 2002 o la de 26 de mayo de 2001 en las que la Dirección General deja claro su criterio respecto a la consideración en el ámbito registral de las ampliaciones en cuanto al rango hipotecario como si se tratara de una hipoteca diferente de la inicial; es decir, como si existieran dos hipotecas diferentes.

No obstante lo anterior, la recurrente realiza dos precisiones:

1) La Dirección General de los Registros y del Notariado siempre habla del caso en que existan titulares de inscripciones o anotaciones intermedias que resultarían perjudicados en caso de que la ampliación de hipoteca retuviese el mismo rango que la hipoteca original.

2) La Dirección General de los Registros y del Notariado señala explícitamente que la ampliación de hipoteca operara en el ámbito registral como dos hipotecas diferentes en cuanto al rango hipotecario.

Es por ello, que en el caso que nos ocupa y a efectos de la minutación de la cancelación hipotecaria la recurrente entiende que no es procedente la consideración de realizar dos cancelaciones para cada una de las fincas, ya que:

1) No existen en este caso inscripciones o anotaciones intermedias, por lo que no hay posibles diferencias de rango.

2) El hecho de que como dice la Dirección General de los Registros y del Notariado a afectos de rango hipotecario se consideren dos hipotecas diferentes no debería implicar que se mantengan dicha consideración a efectos de minutación.

3) La Registradora realiza una única inscripción de cancelación para cada una de las fincas (inscripción 4.<sup>a</sup>).

Es por ello que la recurrente solicita que se practique una nueva minutación en la que se facture la cancelación de una única hipoteca para cada finca, considerando que se trata de una sola hipoteca ampliada por el principio de accesoriadad del préstamo.

Segundo. Cálculo incorrecto de los honorarios por las cancelaciones hipotecarias. En base a la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, epígrafe segundo letra A, procede calcular la base siendo ésta el 60 % del capital inscrito. La base resultante es de 46.837,20 €. A continuación, procede la aplicación del Arancel que para dicha base resulta un importe de 87,094579 €. Después, procedería aplicar el descuento del 5% previsto en la disposición adicional octava Uno 2 del Real Decreto-ley 8/2010. Resulta, por tanto, un importe de 82,741000 €.

Además, tal y como establece el arancel de los Registradores en su epígrafe 2.2, reducido el arancel al 70 % resulta ser de 57,918700 €, importe que no es coincidente con el girado por la Registradora de 62,054888 €.

Finca 11.544 – Ampliación

No es correcta la base sobre la que se aplica el arancel. La ampliación de hipoteca se realizó según escritura otorgada el 21 de octubre de 2003 anteriormente reseñada.

A esta finca le corresponde un importe adicional de capital de 6.822 euros, por lo que implica una base, reducida al 60 %, de 5.116,80 €. Aplican las mismas alegaciones realizadas para la cancelación anterior. No obstante no tienen repercusión al aplicar el mínimo de 24 €.

Es por ello que la recurrente solicita que se practique una nueva minutación en la que, sin perjuicio de lo señalado en la alegación primera, se facturen correctamente las cancelaciones realizadas.

Tercero. Facturación de afecciones fiscales. La Registradora factura en primer lugar tres notas de afección fiscal por un importe individual de 3,005060 €, según el epígrafe 3.3 del Arancel.

A este respecto, señalar que según los artículos 79.3 de la Ley 58/2003 General Tributaria, el artículo 5.2 del Real decreto Legislativo 1/1993 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el artículo 45. I. B) 18 del anterior Texto Refundido, en este caso no procede practicar la nota de afección fiscal ya que:

1) La exención no depende para su definitiva efectividad del ulterior cumplimiento por el contribuyente de ningún requisito exigido por la Administración. Como la Registradora pudo comprobar, la Oficina Liquidadora no ha hecho figurar (como exige la Ley) en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total, importe de la liquidación que hubiera debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida, ya que ésta no depende de ningún requisito y es de aplicación directa.

A continuación la Registradora factura 10 cancelaciones de notas de afección, a este respecto, señalar:

1) Se solicitaba del Registro una actividad muy concreta: la cancelación de hipoteca. Se facturan por el Registro, además, unos servicios que no han sido solicitados y que para nada sirven a quién cancela.

2) Se invoca el núm. 3.3.1 del Arancel. Se da la circunstancia de que dicho número de Arancel no existe.

3) El artículo 589 del Reglamento Hipotecario recoge expresamente: «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel»

4) Como señala el anexo II, norma novena del Arancel: «Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación que no tengan señalados derechos en el Arancel, no devengarán derecho de cobro ninguno».

Es por ello que esta parte solicita la devolución de estos importes indebidamente facturados por un importe de 39,06 € más el IVA correspondiente.

Cuarto.–Facturación de otros servicios no solicitados. Por último, la Registradora factura los siguientes conceptos, cancelación cargas urbanísticas y nota Idufir. Para ello se ampara en el núm. 3.2 del Arancel. A este respecto, señalar:

1) Se solicitaba al Registro una actividad muy concreta: la cancelación de hipoteca. Se facturan por el Registro, además, unos servicios que no han sido solicitados y que para nada sirven a quién cancela.

2) El núm. 3.2 del Arancel en ningún caso habla de cancelación de cargas urbanísticas o notas Idufir.

Por ello, la recurrente solicita la devolución de estos importes indebidamente facturados por importe de 54,08 € más el IVA correspondiente.

Por todo lo expuesto, y en resumen, se solicita:

1. Que se practique una nueva minutación en la que se facture la cancelación de una única hipoteca para cada finca, considerando que se trata de una sola hipoteca ampliada por el principio de accesoriadad con respecto al préstamo.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el punto anterior, se facturen correctamente las cancelaciones a realizar.

3. Que se devuelvan los importes indebidamente facturados por afecciones fiscales y cancelaciones improcedentes por un importe de 39,06 € más IVA.

4. Que se devuelvan los importes indebidamente facturados por servicios no solicitados y no recogidos en el Arancel por un importe de 54,08 € más IVA.

## II

Doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, Registradora de la Propiedad de Pontevedra núm. 2, remitió el preceptivo informe de 17 de marzo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de marzo de 2016.

En su informe la Registradora señala que en relación a la minutación de la cancelación de ampliación de hipoteca en forma separada, en el presente caso, la primera hipoteca que se cancela se constituye en escritura de fecha 29 de abril de 2002, siendo parte prestataria e hipotecante la mercantil «Inmobiliaria Urbis, S. A.» y parte acreedora «Banco Español de Crédito S. A.», motivando las inscripciones 2.<sup>a</sup> de las fincas de Poio Finca 11.544, por un

principal de 78.802 euros; Finca 11.509, por un principal de 1.486 euros y Finca 11.419 por un principal de 6.924 euros.

Posteriormente, en escritura de 21 de octubre de 2003, se transmiten las fincas y se amplía la hipoteca de referencia, constituyendo una nueva carga hipotecaria, siendo parte prestataria e hipotecante doña ....., la cual, a su vez, se subroga en la carga hipotecaria anterior, motivando las inscripciones 3a de las fincas de Poio Finca 11.544, por un principal de la ampliación de 6.822 euros; Finca 11.509, por un principal de la ampliación de 512 euros y Finca 11.419 por un principal de la ampliación de 1.194 euros.

Finalmente, y mediante el título que motivo la factura que se recurre, se practicó la inscripción 4.ª en cada una de dichas fincas, de cancelación de hipoteca de la inscripción 2.ª y de cancelación de su correspondiente ampliación constituida en la inscripción 3.ª, extendiéndose, asimismo, las correspondientes notas marginales de cancelación individualizada al margen de las inscripciones 2.ª y 3.ª en todas y cada una de las fincas respecto de las cuales se cancelan las hipotecas.

A tenor de lo expuesto, se constituyeron dos hipotecas en cada una de las fincas, una por «Inmobiliaria Urbis S. A.» por la cuantía correspondiente y otra por la recurrente tras la adquisición y la subrogación mediante la ampliación citada, y la operación de cancelación se practicó tanto en la inscripción 2.ª como en la 3.ª con sus correspondientes notas marginales individualizadas.

La Resolución de 14 de mayo de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de calificación registral, da una nueva interpretación finalista y sistemática, no literal, al art. 4.3 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios al señalar que «el artículo 4.3 puede leerse (...) del siguiente modo: la ampliación de capital no supondrá, en ningún caso, una alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando implique un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o exista una ampliación del plazo del préstamo por este incremento de la responsabilidad hipotecaria o ampliación del capital». Igualmente, el Colegio de Registradores en Resolución de 23 de junio de 2015, en materia de minutación, señala lo siguiente: “En el caso de la ampliación de la hipoteca y según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado reiterada en numerosas Resoluciones (...) la ampliación de hipoteca supone, a efectos prácticos, la constitución de una nueva hipoteca; por lo que, en consecuencia, procedería la minutación por separado de la cancelación de hipoteca y cancelación de la ampliación».

En idéntico sentido ya se pronunció el Colegio en Resolución de fecha 24 de enero de 2012. Igualmente mencionar Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la de 14 de mayo de 2009 o de 12 de mayo de 2011 o Resoluciones del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, como la de 9 de enero de 2013, que señala expresamente que la ampliación de hipoteca supone, en realidad, una nueva hipoteca, por lo que a efectos de terceros, nos encontramos con dos hipotecas.

Por tanto, a tenor de lo expuesto, y en aplicación simple y rigurosa del Arancel de los Registradores de la Propiedad, se ha llevado a cabo el cobro de las dos cancelaciones de los asientos, al considerarse que existen dos asientos de hipoteca, mencionados en la inscripción, con sus correspondientes notas marginales y que han sido objeto de cancelación.

En cuanto a la minutación de las cancelaciones de hipoteca, en virtud de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, para las inscripciones de novación, cancelación y subrogación de hipoteca. Se ha de tomar como base el 60 % del capital inscrito y aplicar el no 2.2 del Arancel de los Registradores. Además, en todo caso, el mínimo irreducible de 24 € para cada finca o derecho, ha sido igualmente consagrado en normas de rango legal.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros e

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el presente caso la minutación se practica conforme al 2.2 del Arancel que establece una reducción al 75 %. Posteriormente y de acuerdo con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, se practica una bonificación del 5 % a ese 75 %; es decir, un 3,75 % de bonificación adicional, aplicando el Arancel finalmente al 71,25 %.

En cuanto a la base sobre la que se minuto, conforme a las Resoluciones citadas sería el 60 % del capital inscrito, es decir, el capital garantizado por la hipoteca en el momento de su cancelación –Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012–. Y siempre con un mínimo de 24 €.

Todo ello se tuvo en cuenta para redactar la minuta, que recoge dichas reducciones en términos idénticos a los expuestos.

Respecto a las notas de afección fiscal, estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no significa que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del reglamento Hipotecario, así como del núm. 3.3 del Arancel.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y el deber de la ulterior comprobación, por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y la doctrina vigente en este caso, no sólo a la normativa hipotecaria, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sino también por la normativa tributaria, el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por nuestros Tribunales de Justicia.

En cuanto a la cancelación de los asientos caducados, del artículo 353 del Reglamento Hipotecario en su párrafo tercero, se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados y ello con el fin de favorecer la claridad registral. Por su parte, el devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

En este apartado distinguimos dos operaciones:

a) La cancelación de notas de afección fiscal caducadas: se aplica el núm. 3.3 del Arancel. En el presente caso, se ha procedido a cobrar por la cancelación de diez notas de afección fiscal, por lo que los honorarios ascienden a 30,050600 €.

b) La cancelación de cargas urbanísticas. Según se desprende de los folios registrales, y mediante notas al margen de las inscripciones 1a de las fincas, se hace constar la cancelación de cargas urbanísticas que se citan en dicha inscripción 1a por haber incurrido en caducidad, con arreglo al artículo 353 del Reglamento Hipotecario y 20 del RD 1093/1997. Se sigue la doctrina expresada en la Resolución de 22 de noviembre de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Se practica la cancelación por nota marginal y se minuta aplicando el núm. 3.1 del Arancel por ser notas marginales de modificación jurídica, lo que supone unos honorarios de 12,02 € por la nota. En el presente caso, se cancelaron cargas urbanísticas sobre tres fincas, debiendo resultar unos honorarios de 36,070626 €, minutándose por error al 3.2 por un importe de 27,045543 a favor del recurrente, por lo que no hay nada que reclamar en este apartado.

En cuanto al concepto Nota Idufir, el recurrente alega que es un servicio no solicitado. Sin embargo, la constancia del Código Registral Único (en la actualidad Idufir), resulta

obligatoria con arreglo al artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, se aplicaría el núm. 3.2 del Arancel. Su minutación se basa en el mismo criterio por el que se minuta la nota marginal de falta de aportación de la referencia catastral. En ambos casos, la nota marginal es obligatoria y pretende la consecución del objetivo de la concordancia entre el Catastro y el Registro y la identificación gráfica de las fincas registrales, encajando en los criterios de minutación de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de abril de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 14 de junio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación con fecha 22 de julio de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de julio de 2016.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, Registradora de la Propiedad de Pontevedra núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con

fecha 16 de agosto de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de agosto de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de septiembre de 2016, la Registradora desarrolla y reitera los argumentos ya expuestos en el recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 y 20 de mayo de 2002; 17 de octubre de 2002, 23 de junio de 2003, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010; 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011; 14 de junio de 2012, 5 y 10 de julio de 2012; 3, 5, 11 y 26 de octubre de 2012; 7 y 19 de noviembre de 2012; 14, 17, 21 y 26 de diciembre de 2012; 30 de enero de 2013, 1, 4, 15 y 19 de marzo de 2013; 4, 15, 16, 17, 18 y 19 de abril de 2013; 10, 13, 14, 16 y 30 de mayo de 2013; 10, 12, 13 y 25 de junio de 2013; 10, 15 y 18 de julio de 2013; 19 de agosto de 2013, 6 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013; 27 de enero de 2014, 26 y 27 de febrero de 2014; 10, 17 y 24 de marzo de 2014; 1, 21 y 30 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 29 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 19 de diciembre de 2014; 30 de enero de 2015, 6 y 22 de mayo de 2015; 17 de junio de 2015, 28 de julio de 2015, 14 y 30 de octubre de 2015; 26 de febrero de 2016, 4 y 11 de marzo de 2016 y 1 de mayo de 2016.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar, con ocasión de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca, la adecuada minutación del concepto «Cancelación hipoteca 60 % bonificado» así como la procedencia de los conceptos «Notas Afección» «ampliación hipoteca 60 % bonificado», «Notas Afección», «Cancelación Nota Afección», «Cancelación Cargas Urbanísticas» y «Nota IDUFIR».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Cancelación hipoteca 60% bonificado».

En cuanto al concepto «Cancelación hipoteca 60% bonificado», se trata de la cuestión relativa a la minutación de las operaciones registrales de cancelación de hipoteca. La normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros».

En consecuencia, para las inscripciones de cancelación de hipoteca, se ha de tomar como base el 60 % del capital inscrito, debiendo entenderse por tal el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación, y aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores como, asimismo, la reducción de un 5 % establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo. Además, en todo caso, hay que tener en cuenta el mínimo irreductible de 24 € para cada finca o derecho, igualmente consagrado en normas de rango legal.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca (independientemente de su constancia en escritura pública, documento administrativo o judicial) incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2013, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013, 13 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013, 19 de agosto de 2013, 27 de febrero de 2014, 21 de abril de 2014, 25 de septiembre 2014, 17 de junio de 2015, 11 de marzo de 2016 y 11 de mayo de 2016 señala que la actual regulación en materia de cancelación de hipoteca, iniciada por el Real Decreto-ley 18/2012, y que actualmente se recoge en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, no plantea duda alguna debido a su claridad expositiva, bastando una lectura *ad literam* de la misma. En cuanto al ámbito objetivo de aplicación de la normativa referida, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que la utilización del adverbio «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse

constar previamente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere.

En el presente caso, son tres las hipotecas que se cancelan:

1) Hipoteca Finca 11.544. Se toma como base 46.837,20 € (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita que es de 78.062 € –importe del capital inscrito–) devengando unos honorarios de 87,09 € sobre los que aplicada la reducción del 25% establecida en el no 2.2 del Arancel, suponen unos honorarios de 65,32 €, que reducidos a su vez, en un 5%, según reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, suponen unos honorarios finales de 62,05 €, que son los que figuran en la minuta impugnada, habiendo sido correcta la actuación de la Registradora.

2) Hipoteca Finca 11.419. Se toma como base 4.154,40 € (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita que es de 6.924 € –importe del capital inscrito–). Al tratarse de una base inferior a 6.010,13 €, resultan unos honorarios finales de 24,04 €, aplicadas las reducciones de un 25% establecida en el no 2.2 del Arancel, y de un 5%, reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Estos honorarios son los que figuran en la minuta impugnada, habiendo sido correcta la actuación de la Registradora.

3) Hipoteca Finca 11.509. Se toma como base 891,60 € (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita que es de 1.486 € –importe del capital inscrito–). Al tratarse de una base inferior a 6.010,13 €, resultan unos honorarios finales de 24,04 €, aplicadas las reducciones de un 25% establecida en el no 2.2 del Arancel, y de un 5%, reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Estos honorarios son los que figuran en la minuta impugnada, habiendo sido correcta la actuación de la Registradora.

En los dos últimos supuestos, hay que tener en cuenta que esta cantidad mínima arancelaria de 24,04 € ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 14 de junio de 2012, 5 de julio de 2012, 10 de julio de 2012, 5 de julio 2012, 3 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 10 de julio de 2013, 27 de enero de 2014, 26 de febrero de 2014; 10, 17 y 24 de marzo de 2014, 1 de abril de 2014, 11 de marzo de 2016 así como por Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012. Se ha consagrado expresamente ese importe mínimo por finca o derecho de 24,404 euros por el asiento practicado y minutable por el núm. 2 del arancel, por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Por lo tanto, debe respetarse el contenido del mismo y la consagración del importe mínimo de 24,04 euros por cada finca o derecho inscrito conforme al núm. 2 del arancel.

Abundando en la cuestión expuesta, hay que insistir en cómo la Dirección General de los Registros y del Notariado ha remarcado el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011, entre otras, en la Resolución de 20 de diciembre de 2012. La literalidad del penúltimo párrafo es: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el no 2 del Arancel no podrá superar los 2.181,673939 € ni ser inferior a 24,040484 €». La expresión «en todo caso», debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (artículo 3 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así: «1. Cobertura de gasto– de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos (...) se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del Arancel anterior».

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989. El Real Decreto 1612/2011 podría haber omitido cualquier referencia a la cuestión del mínimo arancelario, pero al contener la misma, recoge el asentado y tradicional criterio establecido por la Dirección General.

El principio expuesto se reconoce, asimismo, en dos Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012. La primera de ellas, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos: «... Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 € prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel».

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 27 de febrero de 2012, expone que «...los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad fueron fijados en el real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho que se inscriba, anote o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros y por tanto, aunque su valor se a cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible». Sobre estos aranceles u honorarios mínimos no se aplica reducción pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los

Registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo, en todo caso, de 24,04 euros.

Tercero. «Ampliación hipoteca 60% bonificado».

En cuanto al concepto «Ampliación hipoteca 60 % bonificado», según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado reiterada en numerosas Resoluciones, entre ellas las de 14 de mayo de 2009 o 12 de mayo de 2011, la ampliación de hipoteca supone, a efectos prácticos, la constitución de una nueva hipoteca; por lo que, en consecuencia, procede la minutación por separado de la cancelación de hipoteca y la cancelación de la ampliación.

Por lo que se refiere a la cancelación de la ampliación, se da por reproducida la argumentación contenida en el Fundamento de Derecho anterior sobre cancelación de hipoteca. En virtud de lo dispuesto en la disposición adicional Segunda de la Ley 8/2012, se ha de tomar como base el 60 % del capital inscrito, debiendo entenderse por tal el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación, y aplicar el no 2.2 del Arancel de los Registradores como, asimismo, la reducción de un 5 % establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de mayo. Además, en todo caso, hay que tener en cuenta el mínimo irreductible de 24 € para cada finca o derecho.

En cuanto a su minutación, al tratarse de tres hipotecas ampliadas, hay que hacer la siguiente distinción en cuanto a la cancelación de las ampliaciones:

1) Hipoteca Finca 11.544. Se toma como base 5.116,80 € (60% del capital garantizado por la hipoteca ampliada que es de 8.528 € –importe del capital inscrito–). Al tratarse de una base inferior a 6.010,13 €, resultan unos honorarios finales de 24,04 €, aplicadas las reducciones de un 25% establecida en el no 2.2 del Arancel, y de un 5%, reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Estos honorarios son los que figuran en la minuta impugnada, habiendo sido correcta la actuación de la Registradora.

2) Hipoteca Finca 11.419. Se toma como base 716,40 € (60% del capital garantizado por la hipoteca ampliada que es de 1.194 € –importe del capital inscrito–). Al tratarse de una base inferior a 6.010,13 €, resultan unos honorarios finales de 24,04 €, aplicadas las reducciones de un 25% establecida en el no 2.2 del Arancel, y de un 5%, reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Estos honorarios son los que figuran en la minuta impugnada, habiendo sido correcta la actuación de la Registradora.

3) Hipoteca Finca 11.509. Se toma como base 307,20 € (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita que es de 512 € –importe del capital inscrito–). Al tratarse de una base inferior a 6.010,13 €, resultan unos honorarios finales de 24,04 €, aplicadas las reducciones de un 25% establecida en el no 2.2 del Arancel, y de un 5%, reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Estos honorarios son los que figuran en la minuta impugnada, habiendo sido correcta la actuación de la Registradora.

En todos los supuestos, hay que tener en cuenta que la cantidad mínima arancelaria de 24,04 € ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones, tal y como se desarrolla en el Fundamento de Derecho anterior, al cual se hace la correspondiente remisión.

Cuarto. «Notas afección».

En cuanto al concepto «Notas afección», se refiere a las notas de afección fiscal que motiva la cancelación de las tres hipotecas comprendidas en el presente caso.

Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios esta dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Conviene recordar que las notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y

expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afectación fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afectación la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerara protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afectación. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afectación de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afectación de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afectación fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nues-

tros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45. I. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (Sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si se tiene en cuenta que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (artículo 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia, sino el propio Tribunal Económico-Administrativo Central en Resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la “Naturaleza y Contenido” del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora en la cuantía de la minutación de las tres notas de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta impugnada. Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 26 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 14 y 17 de diciembre de 2012, 21 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 1 marzo 2013, 15 de marzo de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 16 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 14 de mayo de 2013, 10 de junio de 2013, 12 de junio de 2013, 25 de junio de 2013, 10 de julio de 2013, 19 de agosto de 2013, 6 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013, 21 de abril de 2014, 30 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 29 de julio de 2014, 21 de octubre 2014, 19 de diciembre de 2014, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 28 de julio de 2015, 14 de octubre 2015, 30 de octubre de 2015, 26 de febrero de 2016 y 4 de marzo de 2016. El criterio de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido confirmado por diversas Resoluciones de la Subsecretaria de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Respecto a las notas de cancelación de afecciones fiscales caducadas, comprendidas en el concepto «cancelación nota afección», la cancelación de los asientos caducados ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 o 25 de octubre de 2002, entre otras. En este sentido, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que en su párrafo tercero establece: «Las mencio-

nes, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicara mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. Ahora bien, si la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala que los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende la Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002 que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción. Aclarado el concepto minutable y respecto al obligado al pago, conviene recordar la Regla octava párrafo primero, que establece que «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento». De dicha norma resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al Arancel, de quien, presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el núm. 3.3 establece que, por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros. Tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de mayo de 2002, 15 de julio de 1999 o 19 de agosto de 2010, dicho número no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en él señalada, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la cancelación de aquella cuando la misma se encuentre caducada. En el presente caso se ha procedido a cobrar por la cancelación de diez notas de afección fiscal caducadas, por lo que los honorarios devengados ascienden

a 30,05€. De los folios registrales aportados al expediente resulta la práctica efectiva de diez notas de cancelación de afección fiscal caducada, por lo que ha sido correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Únicamente, y como matización final, sería procedente, para una mayor claridad en la minuta, que la Registradora corrigiera el número de Arancel aplicable al concepto «cancelación nota afección», que es el 3.3, no el 3.3.1.

#### Quinto. Cancelación cargas urbanísticas.

También con relación a la cuestión relativa a la cancelación de asientos caducados, resulta extensiva la argumentación expuesta en el Fundamento de Derecho anterior al concepto «cancelación cargas urbanísticas», puesto que, según se desprende de los folios registrales incorporados a este expediente, y mediante nota al margen de la inscripción 1a de las fincas 11.544, 11.419 y 11.509, se hace constar la cancelación de las cargas urbanísticas que se citan en dicha inscripción 1.<sup>a</sup> por haber incurrido en caducidad. La Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha resuelto este tema en Resolución de 22 de noviembre de 2010 que dispone que «el concepto cancelación afección al saldo urbanización esta motivado por la cancelación de las afecciones reales del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997. Estas afecciones reales cumplen una función de garantía pues con ellas se trata de garantizar el pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de equidistribución y tienden, por tanto, a producir un efecto de aseguramiento de una obligación dineraria.

Conforme al artículo 20 del citado Real Decreto la afección caduca a los siete años de su fecha. La cancelación de la afección por caducidad es conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario que dispone que “las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse certificación, y se practicara mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla”. Debe recordarse en este punto que el modo de llevar el Registro es una cuestión de orden público y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de algo que quede al libre albedrío del Registrador.

El hecho de que las notas marginales cancelatorias se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobraran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su Arancel. Y el artículo 591 del mismo Reglamento establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos a menos que una disposición legal así lo establezca. Por ello, al amparo de dichas disposiciones, las Resolucio-

nes de esta Dirección General han sostenido reiteradamente que el devengo de honorarios conforme al Arancel resulta precisamente de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción. Estamos ante una actuación profesional del Registrador que como tal debe devengar los honorarios oportunos.

Al practicarse la cancelación por nota marginal se minuta aplicando el núm. 3.1 del Arancel, como expresamente reconoce el Registrador en el expediente. La aplicación del núm. 3.1 es correcta por ser notas marginales de modificación jurídica lo que supone unos honorarios de 12,02 euros por la nota. Por tanto, es correcta en este punto la actuación del Registrador»

Conforme a la Resolución de 22 de noviembre de 2010 transcrita, ha sido correcta en este punto la actuación de la Registradora en cuanto a la constancia de la cancelación de las cargas urbanísticas mediante nota, pero no en cuanto al número de Arancel aplicado y a los honorarios resultantes. En cuanto al número de Arancel aplicado, se aplica el 3.2, cuando lo procedente es aplicar el 3.1. Y en cuanto a los honorarios resultantes, al tratarse de tres notas, una por cada finca afectada y no señalarse base aplicable, debería haberse minutado un total de 36,06 euros; 12,02 € para cada una de las notas. No obstante, dada la prohibición de la *reformatio in peius* prevista en el art. 89.2 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y Procedimiento Administrativo Común, y sostenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 10 de diciembre de 2009 o 22 de septiembre de 2009 que establece que «no cabe una *reformatio in peius* ya que conforme al artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los procedimientos tramitados a solicitud del interesado, la resolución que recaiga en ningún caso puede agravar su situación inicial,» procede mantener el importe de 27,04 euros que inicialmente figura en la minuta impugnada.

Sexto. Nota Idufir.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquella la necesaria incorporación en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Pro-

piedad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientos que formaban parte de cada Registro. En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará ab initio de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de despacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de

proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (*cf.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Registro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto “apertura de folio”, por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por entender que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la

nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, si bien no se trata de la creación de una nueva finca, sino de una cancelación y ampliación de hipoteca con asignación de Código Registral Único a una finca preexistente, no ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación del concepto impugnado. Por lo tanto, se confirma la Resolución colegial en este punto.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de junio de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 30 de noviembre de 2017 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «New Monteros, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de junio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 5.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 24 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de marzo de 2016, doña ....., en nombre y representación de «New Monteros, S. L.», impugna la minuta de honorarios número de entrada 1156/2015 girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 5, por importe de 35.794,87 €.

En su escrito la recurrente afirma que se formaliza en escritura pública la novación modificativa de un préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera, por lo que no estaría sujeta a la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, documentos notariales del ITPAJD, si atendemos al artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En virtud de este artículo, se observa que dicha escritura de novación de préstamo hipotecario, en principio sujeta a la cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados, documentos notariales del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se halla dentro de los supuestos de aplicación del beneficio fiscal contemplado en el artículo 9 de la Ley 2/1994.

Por otro lado, en base al apartado 1 del artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, la institución de la afección se aplica a «los bienes y derechos transmitidos», es decir, se requiere la existencia de una transmisión. La misma conclusión se desprende de la redacción del párrafo 2 del precepto, que se refiere a la nota marginal de «los bienes transmitidos».

De lo anterior, concluye que no dará lugar a la institución de la afección regulada en el artículo 5 del Texto refundido de la ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pues la operación gravada no supone transmisión alguna de bienes y derechos.

Por consiguiente, las partidas y los importes que aparecen en la minuta:

Concepto y total honorarios:

- 3. Cancelación Afección, 372,6324000.
- 3.2.1 Nota Marginal, 1.018,717600.
- 3.3.1 Nota Afección Fiscal, 339,576300.

Han de ser excluidas de dicha minuta, lo que arroja un importe total de 1.730,92 euros.

Si atendemos al enunciado del artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, se comprueba que en la minuta impugnada no se ha aplicado la reducción del 90 % prevista en la norma. La recurrente entiende que no existen razones para ello y que al presente supuesto han de aplicarse los beneficios arance-

larios que establece el referido artículo 8 de la vigente Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, relativo a los honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa cancelación de créditos o préstamos hipotecarios por lo que ha de aplicarse dicha reducción del 90 %.

Tampoco está de acuerdo la recurrente con el desglose que se realiza en la minuta respecto a las fincas registrales y la aplicación de distintas bases y consiguientemente con su correspondencia en los honorarios, puesto que la escritura de novación, lo es respecto a 111 fincas, y en la factura existen modificaciones de hipoteca y condiciones suspensivas distintas.

En el Real Decreto 1427/89 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel, no se refiere específicamente respecto a la inscripción de las condiciones suspensivas, sí se indica en el núm. 2.2 del anexo I a que se reducirán en un 75 % entendiéndose que dicha reducción tampoco se ha practicado, pero que en base al anterior apartado, habrá de aplicarse dicha reducción al 90 % que igualmente se solicita. Con lo cual, la minuta ha de quedar muy aminorada en dicho concepto, concepto que, por otro lado, fue minutado de manera diferente en una primera ocasión respecto a la otra minuta también impugnada, y elevado a tenor de la primera de las quejas de esta parte.

Se cuestiona el concepto 2.1R10, Inscrip. Ref-5% sobre 2.1, pues en base al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel, aunque en dicha factura no se sustrae dicha cantidad, sino que se adiciona; de todas formas en el párrafo previo, también se comenta que el arancel global aplicable no podrá superar los 2.181,673939 €, y el importe señalado en el mismo es de 2.692,534208 €, cantidad que sobrepasa dicho límite, y que deberá ser reducido al mínimo señalado legalmente.

Igualmente, resultan erróneos los importes correspondientes a los honorarios de los conceptos 3 (Cancelación afección) y 4.1. F (Nota Simple Informativa) indica el real decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, que debieran ser por 3,005061, en vez de los 3,005100 que aparecen en la minuta, y que deben ser igualmente modificados, excluyéndose respecto al núm. 3 (Cancelación Afección).

En virtud de lo anteriormente señalado, se solicita que se emita una nueva minuta en la que:

1) Se eliminen las sumas exaccionadas indebidamente, correspondientes a los conceptos de cancelación de Afección -3-, Nota marginal -3.2.1- y Nota Afección Fiscal -3.3.1-.

2) Se apliquen los beneficios arancelarios que establece el artículo 8 de la vigente Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, relativo a los honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, aplicándose la reducción del 90 % del Arancel, aplicándose igualmente la reducción correspondiente al concepto de condición suspensiva.

3) Que el concepto 2.1R10, Inscrip. Ref -5% sobre 2.1 (2), se realice practicando la rebaja del 5%, sin que supere el límite legal.

4) Que se rectifique el concepto 4.1. F (Nota Simple Informativa) ya que a tenor del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, su importe es de 3,005061 en vez de los 3,005100 aplicados.

## II

Don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 5, remitió el preceptivo informe de 7 de marzo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Regis-

tradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de marzo de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

En su informe el Registrador manifiesta que el objeto de la impugnación se concreta en:

1. En el apartado primero de los hechos, la recurrente dice: «Con lo cual podemos concluir que no dará lugar a la institución de la afección regulada en el artículo 5 del texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, TRITPAJD, pues la operación gravada no supone transmisión alguna de bienes y derechos». Dicha conclusión, además de sorprendente, es totalmente errónea. Efectivamente, en el documento minutado no se contiene transmisión alguna de bienes y derechos, el mismo se ha autoliquidado del ITP y AJD alegándose la exención del artículo 45.1 o 45.2 del Texto Refundido de dicho impuesto, según la carta de pago que obra archivada en este Registro. De la aludida autoliquidación procede la extensión de la correspondiente nota de afección fiscal, la cual se ha minutado conforme al núm. 3.3 del vigente Arancel.

2. Por el apartado segundo de los hechos del escrito de recurso, se dice que se ha de tomar como base para el cálculo de los honorarios el capital pendiente de amortizar con una reducción del 90 % en aplicación del artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, en aplicación de la Ley vigente 41/2007.

Pues bien, dicho precepto se encuentra derogado en virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, actualmente, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil, de acuerdo con el cual, las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior, y todo ello conforme a lo siguiente:

Alcance objetivo del Real Decreto Ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre, basta la lectura *ad litteram* del Real Decreto-ley: Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración. «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a que se refiere el recurso de honorarios ahora contestado, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso» implica «aún», «hasta» y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las novaciones se refiere (Resoluciones Colegio de Registradores de 25 de marzo de 2014 y de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014).

En consecuencia, para las inscripciones de novación de hipoteca se ha de tomar como base el 60 % del capital inscrito, debiendo entenderse por tal, el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación, y aplicar el núm. 2.2 del arancel de los Regis-

tradores como, asimismo, la reducción de un 5 % establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo. Además, en todo caso, hay que tener en cuenta el mínimo irreducible de 24 € para cada finca o derecho, igualmente consagrado en normas de rango legal.

3. En el apartado tercero de los hechos del escrito, la recurrente dice que no está de acuerdo con el «desglose que se realiza en la minuta y la aplicación de las distintas bases y consiguientemente con su correspondencia en los honorarios, puesto que la escritura de novación lo es respecto a 111 fincas y en la factura existen modificaciones de hipoteca y condiciones suspensivas distintas».

En primer lugar, la novación lo es respecto a 113 fincas y no 111, y en segundo lugar, lógicamente se han minutado bases distintas ya que los capitales novados son distintos y, como ha quedado dicho, para las inscripciones de novación de hipoteca, se ha de tomar como base el 60 % del capital inscrito, debiendo entenderse por tal el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación y aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, como, asimismo, la reducción de un 5 % establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Respecto al cobro de la condición suspensiva pactada libremente por las partes otorgantes del documento y que ha quedado inscrita, sí se ha aplicado la reducción del 75 % núm. 2.2 del Arancel y otra del 5 % conforme al Real Decreto 8 /2010, de 20 de mayo, no procediendo la aplicación de la reducción del 90 % conforme a lo contestado en el apartado 2.

4. El concepto de 2.1 R10 se ha minutado como consecuencia de la constancia registral de la referencia catastral de las 112 fincas que no la tenían, aplicándose un mínimo de 24,04 euros por cada una de ellas de la que resulta el importe 2.692,534208 euros. El tope máximo del cálculo del arancel de 2.181,673939 euros establecido en el artículo 36 de la norma de 24 de julio de 2002, a que hace referencia la recurrente, lo es para cada una de las fincas.

5. En cuanto al importe de los honorarios correspondiente al concepto núm. 3 por cancelación de la afección y nota simple informativa, simplemente recordar que el importe que consta en el arancel es en la anterior moneda de curso legal, concretamente quinientas pesetas, y su equivalencia a euros está regulada legalmente y resulta de la aplicación informática colegial por la que se elaboran las minutas y que tiene en cuenta el redondeo de los decimales regulados en la norma por la que se estableció la equivalencia pesetas/euros.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de marzo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de abril de 2016, con entrada en Correos el 7 de abril de 2016, como acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de abril de 2016, la recurrente formula las siguientes alegaciones:

Primera. La formalización de la novación modificativa de un préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, no

supone transmisión alguna de bienes y derechos, y así se reconoce en el informe emitido de contrario.

Las notas registrales de afectación fiscal –que se practican al margen de la inscripción realizada en el folio de una finca registral cuando esta es objeto de algún negocio jurídico que constituye la base imponible de los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y de Sucesiones y Donaciones– sólo proceden en el caso de transmisión de bienes o derechos. Así se señala en la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos (DGT) de 4 de febrero de 2011, que exonera de practicarla en una declaración de obra nueva, al no suponer transmisión alguna de bienes o derechos, por lo que no se producirá la afectación regulada en el artículo 5.1 del TRLITPAJD y que es aplicable a otros supuestos como parcelaciones de fincas, declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales, hipotecas novaciones de préstamos hipotecarios o cancelaciones hipotecarias por pago, entre otros negocios jurídicos, por lo que las partidas minutadas conforme al núm. 3 del Arancel, han de ser excluidas de dicha minuta.

Segunda. Ha de ser reiterada la vigencia de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, Ley de Reforma del mercado hipotecario, la cual sigue plenamente vigente, contrariamente a lo que sí ocurre con el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo que se encuentre derogado por la disposición derogatoria de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Entendiendo que al no consistir la escritura objeto del presente, una operación de saneamiento y reestructuración de entidad financiera –el banco Santander no es una entidad rescatada– esta última no es aplicable, y siendo también cierto que, encontrándonos con dos normas de igual rango, tomando en consideración el artículo 2.3 del Código Civil, que indica que las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieran lo contrario, puesto en relación con el principio de retroactividad de normas (penales y administrativas sancionadoras) que resulten más favorables, en el presente supuesto es manifiesto que han de aplicarse los beneficios arancelarios que establece el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios modificado por el artículo 10 de la ley 41/2007 de 7 de diciembre, aplicándose por tanto la reducción del 90% del arancel prevista en la norma.

Tercera. Tampoco se está de acuerdo con el desglose que se realiza en la minuta respecto a las fincas registrales, y la aplicación de distintas bases y consiguientemente con su correspondencia en los honorarios, puesto que en el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel, el artículo 2.1.g) indica que el Arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 %, además de la del 5 %.

Respecto a la inscripción de las condiciones suspensivas, en base a la alegación segunda, habrá de aplicarse, igualmente, dicha reducción al 90 %.

Cuarta. Acerca del concepto 2.1 R10, Inscrip. Ref –5% sobre 2.1 (2) puntualizando que no es cierto que sean 112 fincas, sino 111 fincas, ya que las fincas núm. 9.649 y 9.651 sí les consta referencia catastral desde el año 2010, interesa remitirse al artículo 48 del Real Decreto Legislativo de 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario, modificada por la Ley 2/2011 de 4 de marzo de Economía Sostenible, así como al artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y a la Resolución de la DGRN de 4 de diciembre de 2013. En la presente escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario en ningún momento se ha solicitado del Registrador la constancia registral de la referencia catastral de finca alguna, pues no se ha aportado certificación catastral de ninguna de las fincas relacionadas en la misma, ni la intención pretendida era la de su inmatriculación. En consecuencia, no se ha producido ninguna alteración en la descripción de las fincas, lo que conlleva que dicho concepto no sea minutable conforme al Arancel.

Quinta.—Acerca de los importes correspondientes a los honorarios de los conceptos 3 (Cancelación Afección) y 4.1. F (Nota Simple Informativa) lo son por 3,005061, en vez de los 3,0050100 que aparecen en la minuta y que deben ser igualmente modificados, según indica el Real Decreto 1427/89 de 17 de noviembre y de acuerdo a la Instrucción de la DGRN de 22 de mayo de 2002, por la que se convierten en euros los Aranceles de Notarios y Registradores.

La recurrente solicita que:

1) Se eliminen las sumas exaccionadas indebidamente, correspondientes a los conceptos:

A. Cancelación Afección –3– Nota Marginal –3.2.1– y Nota Afección Fiscal –3.3.1–, concepto 2.1 R10.

B. Inscrip. Ref –5% sobre 2.1 (2).

2) Se apliquen los beneficios arancelarios que establece el artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo (RCL 1994,999), sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, relativo a los honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, aplicándose la reducción del 90 % del Arancel, haciéndose extensiva dicha reducción al concepto condición suspensiva.

3) Que se rectifique el concepto 4.1. F (Nota Simple Informativa) ya que a tenor del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, su importe es de 3,005061, en vez de los 3,005100 aplicados.

#### IV

Por Resolución de 28 de junio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la improcedencia de minutar el concepto de «condición suspensiva».

#### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «New Monteros, S. L.», interpuso recurso de apelación con fecha 26 de julio de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de julio de 2016, en el que la recurrente manifiesta su disconformidad con tres conceptos:

1. Respecto al concepto «nota de afección fiscal», la recurrente se opone a su minutación al considerar que la formalización de la novación modificativa de un préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, el artículo 5 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y el artículo 112 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, no supone transmisión alguna de bienes y derechos, y no procede practicarla en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

2. Respecto al concepto «nota marginal», correspondiente al apartado tercero de la resolución, referida a la nota de constancia del código registral único, éste se justifica en

base a la modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de julio, que introduce en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la necesidad de su incorporación en el folio real de la finca.

No obstante, interesa traer a colación la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos de la Ley referida, y así, en su apartado quinto, que indica:

«A partir de la fecha de la resolución por la que se aprueba la homologación de la aplicación a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, sólo se les asignará el código único de finca registral especificado en esta resolución-circular, y, para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único.»

A fecha del presente recurso, y salvo error u omisión, ésta representación no tiene constancia de la Resolución que apruebe la homologación de la aplicación, a la que hace referencia el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y en definitiva, a la asignación del código registral único. A dicho efecto, se envió e-mail al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y se llevó a cabo una consulta telefónica, sin que se les haya sabido contestar a la pregunta de la supuesta homologación. Además, dicho código se asignará a las nuevas fincas registrales que abran folio real propio. Por lo tanto, si no existe resolución que apruebe la homologación de la asignación de dicho código registral único, a las fincas nuevas que abren folio real, tampoco les podrá ser aplicable por nota marginal, la asignación de dicho código registral único, a las fincas que ya se encuentran inmatriculadas, por lo que el concepto indicado en la minuta 3.2.1, del anexo I del Arancel de los Registradores, ha de ser igualmente excluida.

3. Respecto al concepto «Inscrip. Ref.-5% sobre 2.1», correspondiente al apartado sexto de la Resolución, entiende esta representación que existe una clara contradicción con lo afirmado en dicho apartado, y el apartado tercero. Se considera en este primero, que al incorporar la referencia catastral de las fincas objeto de garantía en la hipoteca novada, se ha producido una alteración en la descripción de las fincas minutable conforme al artículo 2.1., que aplicando la doctrina interpretativa de la norma primera del anexo II del Arancel, y al no tratarse de una operación de cuantía específica, el criterio arancelario más lógico y razonable, es entender que los honorarios registrales deben ser los correspondientes a la base mínima, esto es, 24,040 euros; por el contrario, en el apartado tercero, al referirse a la constancia del código registral único, que se minutaría por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel, devengando 9,01 euros, se indica, y se cita textualmente:

«Esta minutación es análoga a la de las notas relativas a la referencia catastral puesto que, en ambos casos, no se trata de notas de modificación jurídica, sino de publicidad.»

Por lo que son contradictorias las afirmaciones vertidas relativas a la inclusión de la referencia catastral, conforme al contenido del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y a la publicidad de la información catastral referida, en el sentido de que las minuciones son análogas, y no implican modificación jurídica, sino de publicidad, aunque eso sí, aplicando valores distintos de base mínima; esta representación entiende que al tratarse de un concepto de publicidad, el valor aplicable será el de 9,015 euros, y no el aplicado de 24,040 euros, procediendo igualmente su corrección.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 5, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de agosto de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de agosto de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de agosto de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 1999, 15 de julio de 1999, 18 de mayo de 2002, 6 de abril de 2006, 19 de agosto de 2010, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 14 de octubre de 2015, 2, 4 y 11 de marzo de 2016; 12 y 29 de julio de 2016; 2 y 22 de agosto de 2016; 29 de septiembre de 2016.

## Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la presentación e inscripción de una escritura pública de novación de hipoteca sobre 113 fincas, 111 elementos independientes, así como la finca núm. 9649 y 9651. En concreto, se impugnan los siguientes conceptos: nota de afección fiscal, nota marginal y el concepto «inscrip. ref 5% sobre 2.1».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota de afección fiscal.

Respecto a las afecciones fiscales, en primer lugar, debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. No es, en consecuencia, competente este órgano ni adecuado este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Conviene recordar que estas notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, entre otras muchas.

La normativa tributaria, en concreto, el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del

pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador. Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos». En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados». La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos a la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e

Impuesto de Sucesiones y Donaciones se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45. I. B.7 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 26 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 14 y 17 de diciembre de 2012, 21 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 1 marzo 2013, 15 de marzo de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 16 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 14 de mayo de 2013, 10 de junio de 2013, 12 de junio de 2013, 25 de junio de 2013, 10 de julio de 2013, 19 de agosto de 2013, 6 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013, 21 de abril de 2014, 30 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 29 de julio de 2014, 21 de octubre 2014, 19 de diciembre de 2014, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 22 de mayo de 2015 y 17 de junio de 2015. Y este criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido confirmado por diversas Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Por tanto, es correcta la actuación del Registrador en la minuta impugnada, confirmando en este punto la Resolución ahora impugnada.

Tercero. Nota marginal IDUFIR.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquella la necesaria incorporación en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Propie-

dad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientos que formaban parte de cada Registro. En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará *ab initio* de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de despacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escri-

tura (*cf.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Registro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto “apertura de folio”, por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por entender que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación –caso del presente recurso–, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, si bien no se trata de la creación de una nueva finca, sino de una novación de hipoteca con asignación de Código Registral Único a una finca preexistente, no ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación del concepto impugnado.

Cuarto. Constancia de la referencia catastral.

En cuanto al concepto «INSCRIP. REF.-5 % SOBRE 2.1», se refiere a la incorporación de la referencia catastral de las fincas objeto de garantía en la hipoteca novada.

En numerosas ocasiones se ha pronunciado este Centro Directivo acerca del concepto de «nota de referencia catastral», ya que los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca; admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (artículo 48).

La falta de aportación de la referencia catastral no impide la práctica de los asientos correspondientes, pero el Registrador debe dejar constancia del

incumplimiento por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, comunicando al catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación (artículo 44).

Dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a terceras personas que tengan algún interés sobre esa finca, que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro– Registro de la Propiedad, y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella, deberán aportar la referencia catastral. Una vez aportada al Registro la referencia catastral, la obligación se va a entender cumplida respecto a los titulares futuros de derechos de la finca, ya que una de las formas de acreditarla es mediante la información registral en que consta dicha referencia. En cuanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirentes, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales, debe minutarse según el núm. 3.2 del anexo I, devengando 9,01 Euros por cada nota que se practique, de acuerdo a la normativa vigente y a la doctrina reiterada, valga por todas la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sala de lo Contencioso-Administrativo de 8 de marzo de 2013 y la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero de 2015.

Sin embargo, siendo la regla general la obligatoriedad de aportar la referencia catastral, el artículo 39 del Texto Refundido recoge una serie de excepciones a la aportación de la referencia catastral. Así dispone «no será preciso hacer constar la referencia catastral en:

- a) Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.
- b) Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.
- c) Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.
- d) Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio».

Fuera de estos casos y siempre que nos encontremos en uno de los supuestos obligatorios, la referencia catastral es preciso aportarla al Registro de la Propiedad para su constancia registral y, en defecto de aportación o aportación no coincidente, el Registrador deberá hacerlo constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, es necesario matizar que si bien la novación de hipoteca no se encuentra incluida entre las excepciones del artículo 39 citado a la necesidad de aportación de la referencia catastral, sin embargo, se hace difícil también su encaje entre los supuestos previstos en la ley en los que sea exigible su aportación, puesto que tampoco está expresamente previsto.

Visto el tenor literal del artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, el espíritu de la norma, la naturaleza de la operación de la novación del préstamo y su hipoteca y su nula relación con el Catastro-que carece de competencias en materia de cargas o gravámenes- y dado que no está prevista en ninguna norma la constancia de la novación en el Catastro, ni de la referencia catastral en el Registro, no se considera obligatorio, en este caso, la exigencia de la aportación de la referencia catastral, ni por tanto la práctica de la nota marginal por incumplimiento de dicha obligación, por lo que no se considera procedente su cobro. Del mismo modo tampoco será procedente el cobro por la constancia de la referencia catastral, pues como ya se estableció en Resolución de 30 de enero de 2015, procede la minutación siempre que sea procedente la extensión del asiento citado, no siéndolo el supuesto de novación de hipoteca por los argumentos expuestos.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «New Monteros, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de junio de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «New Monteros, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de junio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 5.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 24 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de marzo de 2016, doña ....., en nombre y representación de «New Monteros, S. L.», impugna la minuta de honorarios número de

entrada 1154/2015 girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 5, por importe de 17.834,90 €.

En su escrito la recurrente afirma que se formaliza en escritura pública la novación modificativa de un préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera, por lo que no estaría sujeta a la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, documentos notariales del ITPAJD, si atendemos al artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En virtud de este artículo, se observa que dicha escritura de novación de préstamo hipotecario, en principio sujeta a la cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados, documentos notariales del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se halla dentro de los supuestos de aplicación del beneficio fiscal contemplado en el artículo 9 de la Ley 2/1994.

Por otro lado, en base al apartado 1 del artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la institución de la afección se aplica a «los bienes y derechos transmitidos», es decir, se requiere la existencia de una transmisión. La misma conclusión se desprende de la redacción del párrafo 2 del precepto, que se refiere a la nota marginal de «los bienes transmitidos».

De lo anterior, concluye que no dará lugar a la institución de la afección regulada en el artículo 5 del Texto refundido de la ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pues la operación gravada no supone transmisión alguna de bienes y derechos.

Por consiguiente, las partidas y los importes que aparecen en la minuta:

Concepto y total honorarios:

- 3. Cancelación Afección, 30,051000.
- 3.2.1 Nota Marginal, 730,231200.
- 3.3.1 Nota Afección Fiscal, 246,413100.

Han de ser excluidas de dicha minuta, lo que arroja un importe total de 1.003,69 euros.

Si atendemos al enunciado del artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, se comprueba que en la minuta impugnada no se ha aplicado la reducción del 90 % prevista en la norma. La recurrente entiende que no existen razones para ello y que al presente supuesto han de aplicarse los beneficios arancelarios que establece el referido artículo 8 de la vigente Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, relativo a los honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa cancelación de créditos o préstamos hipotecarios por lo que ha de aplicarse dicha reducción del 90 %.

Tampoco está de acuerdo la recurrente con el desglose que se realiza en la minuta respecto a las fincas registrales y la aplicación de distintas bases y consiguientemente con su correspondencia en los honorarios, puesto que la escritura de novación, lo es respecto a 81 fincas, de las cuales:

- 78 fincas cuentan con los mismos metros cuadrados, esto es 32,55 m<sup>2</sup>.
- 3 fincas cuentan con 24,73 m<sup>2</sup>.
- 1 finca registral cuenta con 71,30 m<sup>2</sup>.
- 1 finca registral cuenta con 73,16 m<sup>2</sup>.

En el Real Decreto 1427/89 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel, no se refiere específicamente respecto a la inscripción de las condiciones suspensivas, sí se indica en el núm. 2.2 del anexo I a que se reducirán en un 75 % entendiendo que dicha reducción tampoco se ha practicado, pero que en base al anterior apartado, habrá de aplicarse dicha reducción al 90 % que igualmente se solicita. Con lo cual, la minuta debe rebajarse de

manera considerable, habiendo procedido el registro a incrementar la partida de la condición suspensiva de forma injusta en una minuta emitida, al manifestarse la discrepancia.

Igualmente, resultan erróneos los importes correspondientes a los honorarios de los conceptos 3 (Cancelación afección) y 4.1. F (Nota Simple Informativa) indica el real decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, que debieran ser por 3,005061, en vez de los 3,005100 que aparecen en la minuta, y que deben ser igualmente modificados.

En virtud de lo anteriormente señalado, se solicita que se emita una nueva minuta en la que:

1) Se eliminen las sumas exaccionadas indebidamente, correspondientes a los conceptos de cancelación de Afección -3-, Nota marginal -3.2.1- y Nota Afección Fiscal -3.3.1-.

2) Se apliquen los beneficios arancelarios que establece el artículo 8 de la vigente Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, relativo a los honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, aplicándose la reducción del 90 % del Arancel, aplicándose igualmente la reducción correspondiente al concepto de condición suspensiva.

3) Que se rectifique el concepto 4.1. F (Nota Simple Informativa) ya que a tenor del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, su importe es de 3,005061 en vez de los 3,005100 aplicados.

## II

Don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 5, remitió el preceptivo informe de 7 de marzo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de marzo de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

En su informe el Registrador manifiesta que el objeto de la impugnación se concreta en:

1. En el apartado primero de los hechos, la recurrente dice: «Con lo cual podemos concluir que no dará lugar a la institución de la afección regulada en el artículo 5 del texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, TRITPAJD, pues la operación gravada no supone transmisión alguna de bienes y derechos». Dicha conclusión, además de sorprendente, es totalmente errónea. Efectivamente, en el documento minutado no se contiene transmisión alguna de bienes y derechos, el mismo se ha autoliquidado del ITP y AJD alegándose la exención del artículo 45.1 o 45.2 del Texto Refundido de dicho impuesto, según la carta de pago que obra archivada en este Registro. De la aludida autoliquidación procede la extensión de la correspondiente nota de afección fiscal, la cual se ha minutado conforme al núm. 3.3 del vigente Arancel.

2. Por el apartado segundo de los hechos del escrito de recurso, se dice que se ha de tomar como base para el cálculo de los honorarios el capital pendiente de amortizar con una reducción del 90 % en aplicación del artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, en aplicación de la Ley vigente 41/2007.

Pues bien, dicho precepto se encuentra derogado en virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, actualmente, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil, de acuerdo con el cual, las leyes se derogan por otras poste-

riores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior, y todo ello conforme a lo siguiente:

Alcance objetivo del Real Decreto Ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre, basta la lectura *ad litteram* del Real Decreto-ley: Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración. «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a que se refiere el recurso de honorarios ahora contestado, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso» implica «aún», «hasta» y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las novaciones se refiere (Resoluciones Colegio de Registradores de 25 de marzo de 2014 y de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014).

En consecuencia, para las inscripciones de novación de hipoteca se ha de tomar como base el 60 % del capital inscrito, debiendo entenderse por tal, el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación, y aplicar el núm. 2.2 del arancel de los Registradores como, asimismo, la reducción de un 5 % establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo. Además, en todo caso, hay que tener en cuenta el mínimo irreductible de 24 € para cada finca o derecho, igualmente consagrado en normas de rango legal.

3. En el apartado tercero de los hechos del escrito, la recurrente dice que no está de acuerdo con el «desglose que se realiza en la minuta respecto a las fincas registrales», y establece una correlación entre las mismas y los metros cuadrados de cada una, con lo que parece que quiere relacionar el valor de cada finca con la base de aplicación para el cálculo de honorarios.

Como ha quedado dicho, para las inscripciones de novación de hipoteca, se ha de tomar como base el 60 % del capital inscrito, debiendo entenderse por tal el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación y aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, como, asimismo, la reducción de un 5 % establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Respecto al cobro de la condición suspensiva pactada libremente por las partes otorgantes del documento y que ha quedado inscrita, sí se ha aplicado la reducción del 75 % núm. 2.2 del Arancel y otra del 5 % conforme al Real Decreto 8/2010, de 20 de mayo, no procediendo la aplicación de la reducción del 90 %.

En cuanto al importe de los honorarios correspondiente al concepto núm. 3 por cancelación de la afección y nota simple informativa, simplemente recordar que el importe que consta en el arancel es en la anterior moneda de curso legal, concretamente quinientas pesetas, y su equivalencia a euros está regulada legalmente y resulta de la aplicación informática colegial por la que se elaboran las minutas y que tiene en cuenta el redondeo de los decimales regulados en la norma por la que se estableció la equivalencia pesetas/euros.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de marzo de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de abril de 2016, con entrada en Correos el 7 de abril de 2016, como acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de abril de 2016, la recurrente formula las siguientes alegaciones:

Primera. La formalización de la novación modificativa de un préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, no supone transmisión alguna de bienes y derechos, y así se reconoce en el informe emitido de contrario.

Las notas registrales de afección fiscal –que se practican al margen de la inscripción realizada en el folio de una finca registral cuando esta es objeto de algún negocio jurídico que constituye la base imponible de los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y de Sucesiones y Donaciones– sólo proceden en el caso de transmisión de bienes o derechos. Así se señala en la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos (DGT) de 4 de febrero de 2011, que exonera de practicarla en una declaración de obra nueva, al no suponer transmisión alguna de bienes o derechos, por lo que no se producirá la afección regulada en el artículo 5.1 del TRLITPAJD y que es aplicable a otros supuestos como parcelaciones de fincas, declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales, hipotecas novaciones de préstamos hipotecarios o cancelaciones hipotecarias por pago, entre otros negocios jurídicos, por lo que las partidas minutadas conforme al núm. 3 del Arancel, han de ser excluidas de dicha minuta.

Segunda.–Ha de ser reiterada la vigencia de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, Ley de reforma del mercado hipotecario, la cual sigue plenamente vigente, contrariamente a lo que sí ocurre con el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo que se encuentre derogado por la disposición derogatoria de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Entendiendo que al no consistir la escritura objeto del presente, una operación de saneamiento y reestructuración de entidad financiera –el banco Santander no es una entidad rescatada– esta última no es aplicable, y siendo también cierto que, encontrándonos con dos normas de igual rango, tomando en consideración el artículo 2.3 del Código Civil, que indica que las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieran lo contrario, puesto en relación con el principio de retroactividad de normas (penales y administrativas sancionadoras) que resulten más favorables, en el presente supuesto es manifiesto que han de aplicarse los beneficios arancelarios que establece el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios modificado por el artículo 10 de la ley 41/2007, de 7 de diciembre, aplicándose por tanto la reducción del 90 % del arancel prevista en la norma.

Tercera.–Tampoco se está de acuerdo con el desglose que se realiza en la minuta respecto a las fincas registrales, y la aplicación de distintas bases y consiguientemente con su correspondencia en los honorarios, puesto que en el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel, el artículo 2.1.g) indica que el Arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 %, además de la del 5 %.

Respecto a la inscripción de las condiciones suspensivas, en base a la alegación segunda, habrá de aplicarse, igualmente, dicha reducción al 90 %.

Cuarta.—Acerca de los importes correspondientes a los honorarios de los conceptos 3 (Cancelación Afección) y 4.1. F (Nota Simple Informativa) lo son por 3,005061, en vez de los 3,0050100 que aparecen en la minuta y que deben ser igualmente modificados, según indica el Real Decreto 1427/89 de 17 de noviembre y de acuerdo a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2002, por la que se convierten en euros los Aranceles de Notarios y Registradores.

La recurrente solicita que:

1) Se eliminen las sumas exaccionadas indebidamente, correspondientes a los conceptos:

A. Cancelación Afección –3– Nota Marginal –3.2.1– y Nota Afección Fiscal –3.3.1–.

2) Se apliquen los beneficios arancelarios que establece el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo (RCL 1994,999), sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, relativo a los honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, aplicándose la reducción del 90 % del Arancel, haciéndose extensiva dicha reducción al concepto condición suspensiva.

3) Que se rectifique el concepto 4.1. F (Nota Simple Informativa) ya que a tenor del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, su importe es de 3,005061, en vez de los 3,005100 aplicados.

#### IV

Por Resolución de 28 de junio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la improcedencia de minutar el concepto de «condición suspensiva».

#### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «New Monteros, S. L.», interpuso recurso de apelación con fecha 26 de julio de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de julio de 2016, en el que la recurrente manifiesta su disconformidad con tres conceptos:

1. Respecto al concepto «nota de afección fiscal», la recurrente se opone a su minutación al considerar que la formalización de la novación modificativa de un préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, el artículo 5 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y el artículo 112 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, no supone transmisión alguna de bienes y derechos, y no procede practicarla en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

2. Respecto al concepto «nota marginal», correspondiente al apartado tercero de la resolución, referida a la nota de constancia del código registral único, éste se justifica en

base a la modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de julio, que introduce en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la necesidad de su incorporación en el folio real de la finca.

No obstante, interesa traer a colación la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos de la Ley referida, y así, en su apartado quinto, que indica:

«A partir de la fecha de la resolución por la que se aprueba la homologación de la aplicación a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, sólo se les asignará el código único de finca registral especificado en esta resolución-circular, y, para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que proceda conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único.»

A fecha del presente recurso, y salvo error u omisión, ésta representación no tiene constancia de la Resolución que apruebe la homologación de la aplicación, a la que hace referencia el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y en definitiva, a la asignación del código registral único. A dicho efecto, se envió e-mail al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y se llevó a cabo una consulta telefónica, sin que se les haya sabido contestar a la pregunta de la supuesta homologación. Además, dicho código se asignará a las nuevas fincas registrales que abran folio real propio. Por lo tanto, si no existe resolución que apruebe la homologación de la asignación de dicho código registral único, a las fincas nuevas que abren folio real, tampoco les podrá ser aplicable por nota marginal, la asignación de dicho código registral único, a las fincas que ya se encuentran inmatriculadas, por lo que el concepto indicado en la minuta 3.2.1, del anexo I del Arancel de los Registradores, ha de ser igualmente excluida.

3. Respecto al concepto «Inscrip. Ref.-5% sobre 2.1», correspondiente al apartado sexto de la Resolución, entiende esta representación que existe una clara contradicción con lo afirmado en dicho apartado, y el apartado tercero. Se considera en este primero, que al incorporar la referencia catastral de las fincas objeto de garantía en la hipoteca novada, se ha producido una alteración en la descripción de las fincas minutable conforme al artículo 2.1., que aplicando la doctrina interpretativa de la norma primera del anexo II del Arancel, y al no tratarse de una operación de cuantía específica, el criterio arancelario más lógico y razonable, es entender que los honorarios registrales deben ser los correspondientes a la base mínima, esto es, 24,040 euros; por el contrario, en el apartado tercero, al referirse a la constancia del código registral único, que se minutaría por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel, devengando 9,01 euros, se indica, y se cita textualmente:

«Esta minutación es análoga a la de las notas relativas a la referencia catastral puesto que, en ambos casos, no se trata de notas de modificación jurídica, sino de publicidad.»

Por lo que son contradictorias las afirmaciones vertidas relativas a la inclusión de la referencia catastral, conforme al contenido del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y a la publicidad de la información catastral referida, en el sentido de que las minuciones son análogas, y no implican modificación jurídica, sino de publicidad, aunque eso sí, aplicando valores distintos de base mínima; esta representación entiende que al tratarse de un concepto de publicidad, el valor aplicable será el de 9,015 euros, y no el aplicado de 24,040 euros, procediendo igualmente se corrección.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de septiembre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm.5, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de agosto de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de agosto de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de agosto de 2016, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 1999, 15 de julio de 1999, 18 de mayo de 2002, 6 de abril de 2006, 19 de agosto de 2010, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 14 de octubre de 2015, 2, 4 y 11 de marzo de 2016; 12 y 29 de julio de 2016; 2 y 22 de agosto de 2016; 29 de septiembre de 2016.

## Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la presentación e inscripción de una escritura pública de novación de hipoteca sobre 113 fincas, 111 elementos independientes, así como la finca núm. 9649 y 9651. En concreto, se impugnan los siguientes conceptos: nota de afección fiscal, nota marginal y el concepto «inscrip. ref 5% sobre 2.1». En la Resolución ahora recurrida no se recoge el concepto «inscrip. ref 5% sobre 2.1», por lo que este Centro

Directivo entiende que se trata de un error de la recurrente y no entra a resolver dicho concepto.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota de afección fiscal.

Respecto a las afecciones fiscales, en primer lugar, debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. No es, en consecuencia, competente este órgano ni adecuado este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Conviene recordar que estas notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, entre otras muchas.

La normativa tributaria, en concreto, el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y

para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador. Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos». En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados». La limitación a la casación por razón de cuantía lleva

a que la mayoría de los pronunciamientos relativos a la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e Impuesto de Sucesiones y Donaciones se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45. I. B.7 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 26 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 14 y 17 de diciembre de 2012, 21 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 1 marzo 2013, 15 de marzo de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 16 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 14 de mayo de 2013, 10 de junio de 2013, 12 de junio de 2013, 25 de junio de 2013, 10 de julio de 2013, 19 de agosto de 2013, 6 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013, 21 de abril de 2014, 30 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 29 de julio de 2014, 21 de octubre 2014, 19 de diciembre de 2014, 30 de enero de 2015, 6 de mayo de 2015, 22 de mayo de 2015 y 17 de junio de 2015. Y este criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido confirmado por diversas Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Por tanto, es correcta la actuación del Registrador en la minuta impugnada, confirmando en este punto la Resolución ahora impugnada.

Tercero. Nota marginal IDUFIR.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquella la necesaria incorporación en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Propiedad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientoos que formaban parte de cada Registro. En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará *ab initio* de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de des-

pacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (*cf.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Registro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto “apertura de folio”, por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por entender que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la

nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación –caso del presente recurso–, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, si bien no se trata de la creación de una nueva finca, sino de una novación de hipoteca con asignación de Código Registral Único a una finca preexistente, no ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación del concepto impugnado.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «New Monteros, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de junio de 2016, de acuerdo con los fundamentos de derecho expuestos.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 30 de noviembre de 2017 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de la mercantil «Porcino de Sierra Morena, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 1.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 17 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2016, don ....., en nombre y representación de la mercantil «Porcino de Sierra Morena, S. L.», impugna las minutas de honorarios núm. 2881 y 881, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 1, por importes de 1.910,51 € y 204,60 €, respectivamente.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad con la minutación de la expedición de diecisiete certificaciones de cargas que no han sido solicitadas.

Igualmente impugna la minutación de los servicios referentes al concepto de Geobase, que afirma tampoco han sido solicitados, y se multiplican por el número de fincas hipotecadas pertenecientes todas ellas a un mismo edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, por lo que dichas notas y esa certificación, además de no solicitadas, son absolutamente redundantes y prescindibles que nada aportan y de nada informan.

De otra parte, se recurre la minutación de 32 bases, a razón de 24 euros cada una de ellas, por razón de cancelación de hipotecas caducadas. El recurrente no desconoce el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado que entiende admisible cobrar una base por finca cuando la hipoteca haya sido distribuida entre las distintas fincas (18 de diciembre de 2015), si bien en este supuesto nos encontramos ante hipotecas no distribuidas y que recaen sobre las fincas por razón de procedencia, por lo que entendemos no procede el cobro de una base por finca.

En último lugar, señala el recurrente que las facturas anteriormente indicadas fueron expedidas el 30 de septiembre de 2015 y 15 de marzo de 2016, si bien han sido entregadas por la gestora que se encargó de la tramitación por orden del Banco recientemente.

#### II

Doña María Elena Calvo Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 1, remitió el preceptivo informe de 6 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de junio de 2016.

En dicho informe se allana respecto de la minutación de los conceptos de certificación o dictamen de Geobase y de las certificaciones de cargas, por no haber sido expresamente solicitadas. No obstante mantiene la minutación que hizo de los restantes conceptos, considerando respecto de la cancelación de hipotecas por caducidad, que conforme a la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado a la hora de determinar

cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral practicada debe atenderse precisamente a lo que se inscribe y en el caso presente se han practicado treinta y dos cancelaciones de hipoteca por caducidad. Esta actuación múltiple y la correlativa responsabilidad asumida por el Registrador por todas las operaciones realizadas (y no sólo por una como pretende el recurrente) confirma el carácter remunerativo y proporcional del arancel aplicado. El hecho de que exista un único crédito, es perfectamente compatible con la exigencia de una pluralidad de fincas dadas en garantía, pues lo que se divide es la garantía y no el crédito, que sigue siendo indiviso, artículo 1169 Código Civil y así lo ha entendido el Centro Directivo en su Resolución de 13 de enero de 2003. También se estima correcta conforme a la legislación aplicable en el momento de la inscripción la minutación de las quince notas de validación o notas marginales de identificación gráfica dado que conforme a reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución 2 de agosto de 2012 reiterada en otras muchas posteriores) la nota de validación es de constancia obligatoria, procede su minutación conforme al núm. 3.2 del arancel y no está incluida en la cláusula de cierre del arancel.

En dicho informe pone de manifiesto que ha transcurrido el plazo de interposición del recurso de honorarios, puesto que consta el pago por transferencia de las minutas (16 de marzo de 2016 y 7 de octubre de 2015).

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo en dos ocasiones constando, finalmente, su recepción con fecha 20 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 22 de junio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de junio de 2016, el recurrente expone que en relación a la minutación de la cancelación de las hipotecas caducadas, que la señora registradora parece confundir lo que es una hipoteca sobre varias fincas entre las que se distribuye la responsabilidad hipotecaria, supuesto en la que procedería minutar tantas cancelaciones como fincas, con el supuesto que nos ocupa, dos hipotecas que sin distribución gravan por razón de procedencia las fincas resultantes de algún proceso de modificación hipotecaria, tal como podrá comprobar la Junta al resolver el expediente. En cuanto a las notas marginales de identificación gráfica, afirma que no deben minutarse no sólo porque no se han solicitado, sino porque no cabe repercutir al consumidor y usuario del Registro las modificaciones organizativas del mismo, encajando o acomodando a epígrafes del arancel determinadas prácticas a las que vienen obligados por ley pero sin cobertura arancelaria.

### IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

### V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de la mercantil «Porcino de Sierra Morena, S. L.», interpuso recurso de apelación de fecha 22 de septiembre de 2016,

que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de septiembre de 2016.

En dicho recurso de apelación efectúa las siguientes alegaciones:

El artículo 619 del Reglamento Hipotecario establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos», es decir, fija no uno sino dos supuestos en los que el plazo para impugnar no es de quince días sino de un año. La Junta Directiva, seguramente por una omisión involuntaria pues de lo contrario cabría entender que a sabiendas no aplica el precepto, se centra sólo en la cuestión primera y entiende que no se trata de errores aritméticos o de concepto para deducir de ello que el plazo es de 15 días, y omite la cuestión del cumplimiento de los requisitos formales.

En el supuesto que nos ocupa es evidente que la factura carece de ellos. En primer término la fecha de expedición coincide con la del pago que se realiza vía transferencia y no con la fecha de la práctica de la inscripción, realizada dos días antes, de lo que cabe deducir, que una vez calculado el importe se comunicó a la gestoría para que abonase el importe y solo en ese momento se expidió la factura sin que, como reconoce la registradora, pueda acreditar en qué fecha hizo entrega de ella, algo que en ningún caso debe provocar la indefensión del consumidor a la hora de reclamar contra facturas abusivas, como es la que este recurso tiene por objeto como reconoce la propia registradora al manifestar que efectivamente cobró, entre otras cosas, 17 certificaciones de más (a 24 euros más IVA cada una, es decir cerca de 500 euros de más). Y, en segundo lugar, la factura carece de la firma de la registradora, como ella misma reconoce (así como que no puede acreditar la fecha de la entrega) sin que la Junta Directiva haya tenido a bien considerar los términos en que el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989, de 17 de noviembre, y 1427/1989, de 17 de noviembre, por los que se aprueban los aranceles de los notarios y los registradores, así como el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el arancel de los registradores mercantiles, añade una disposición adicional quinta al arancel registral. No hay duda alguna de la falta de cumplimiento de los requisitos formales de la factura a la vista de ello, y en consecuencia, es evidente que el plazo no es el general de 15 días sino el de un año.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Elena Calvo Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 1, con acuse de

recibo, constando su recepción con fecha 7 de octubre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el artículo 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2000, 16 de marzo de 2001, 13 y 14 de mayo de 2004, 19 de agosto de 2010, 6 de junio de 2016, entre otras.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la impugnación de las minutas ante el Colegio de Registradores fue o no extemporánea y, en su caso, si ha sido correcta la minutación de las cancelaciones de hipoteca y las notas marginales de información gráfica.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Extemporaneidad del recurso de honorarios.

El motivo fundamental en que el recurrente basa la apelación es en considerar que el recurso de honorarios interpuesto inicialmente ante el Colegio se presentó en plazo. Argumenta que, al faltar la firma de la registradora en la factura, ésta adolecía de un defecto formal, y en consecuencia, procedería aplicar el plazo de un año a que se refiere el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

Por tanto, es necesario examinar si la falta de firma en las facturas ha de considerarse como un defecto formal de las facturas, y en caso de serlo, debe especificarse en qué medida afecta a la validez formal de la factura y al cómputo de los plazos de interposición de recursos. En efecto, la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, determina los

requisitos formales de las minutas emitidas por los registradores de la propiedad, entre los que se incluye la firma del registrador. Dicha norma es, además concordante con lo dispuesto en el arancel, cuya norma quinta del anexo II invocada por el recurrente también menciona la firma del registrador como requisito formal de las facturas.

Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión para pronunciarse sobre esta cuestión en concreto, y la doctrina que se viene aplicando entiende que la falta de firma no es en sí defecto formal en las facturas emitidas por medios informáticos según modelos aprobados, sino que únicamente dificulta la prueba de su autenticidad, de manera que si concurren otros elementos que permitan garantizar su autenticidad, la falta de firma no afecta a la validez de la minuta ni provoca un mayor plazo para poder impugnarla. En este sentido se manifiestan las Resoluciones de 16 de marzo de 2001, 13 y 14 de mayo de 2004, 19 de agosto de 2010, y más recientemente 7 de abril de 2015. En el presente caso circunstancias tales como la constancia del sello del Registro en la factura, o que la misma haya sido abonada, afirman la autenticidad de la factura, que no ha sido cuestionada por el recurrente.

No procede, por tanto, aplicar el plazo de un año previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, tal y como propone el recurrente, sino el plazo ordinario de quince días que determina la regla sexta del anexo II del arancel.

Conviene recordar además, que el plazo para impugnar la minuta ha de contarse desde el pago. Así lo viene entendiendo esta Dirección General desde la Resolución de 7 de junio de 2000, sentando una reiterada doctrina que aplicó recientemente en la Resolución de 6 de junio de 2016.

Sentado lo anterior, de los antecedentes unidos al expediente resulta acreditado el pago de las facturas con fecha 30 de septiembre de 2015 y 16 de marzo de 2016, y que el recurso ante el Colegio se interpuso con fecha 24 de mayo de 2016, de forma que había transcurrido el plazo de quince días previsto en la normativa aplicable. En definitiva, la impugnación de honorarios fue extemporánea y procede confirmar la resolución colegial.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de la mercantil «Porcino de Sierra Morena, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 30 de noviembre de 2017 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Salamanca núm. 4.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 6 de mayo de 2016, presentado en el Registro de la Propiedad de Salamanca núm. 4 el mismo día, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de mayo de 2016, don ....., impugna la minuta de honorarios núm. 1474, girada por el Registro de la Propiedad de Salamanca núm. 4, por importe de 130,89 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta disconformidad con los conceptos:

- 1) No se le aplicó la reducción del 5% a los conceptos mínimos.
- 2) No está conforme con la minutación del Código Registral Único que entiende no minutable.
- 3) De igual modo entiende que no es minutable la nota de afección fiscal por concepto de plusvalía municipal.
- 4) La nota simple remitida al notario antes de otorgar la escritura debería minutarse como una nota simple ordinaria.
- 5) La nota simple no es de expedición obligatoria por lo que no cabe expedirla y minutarla si no se solicita.

#### II

Doña Matilde Apausa Yuste, Registradora de la Propiedad de Salamanca núm. 4, remitió el preceptivo informe de 16 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de mayo de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

#### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 9 de junio de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 12 de julio de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación con fecha de 4 de octubre de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de octubre de 2016, considerando que la Resolución del Colegio de Registradores no se ajusta a derecho.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2016. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Matilde Apausa Yuste, Registradora de la Propiedad de Salamanca núm. 4, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de octubre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de octubre de 2016, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de noviembre de 2016, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2012, 5 y 10 de julio de 2012, 3 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 10 de julio de 2013, 27 de enero de 2014, 26 de febrero de 2014, 10, 17 y 24 de

marzo de 2014, 1 de abril de 2014, 10 de noviembre de 2015 y 27 de mayo de 2016.

**Primero. Objeto.**

El presente recurso tiene por objeto determinar si, en una inscripción del dominio de una finca por título de compra, procede minutar por los siguientes conceptos: reducción 5% al mínimo arancelario, Código Registral Único, nota simple Notario y nota simple.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

**Segundo. Reducción 5% al mínimo arancelario.**

Esta cuestión relativa a los mínimos arancelarios ha sido estudiada por la Dirección General en numerosas resoluciones (14 de junio de 2012, 5 de julio de 2012, 10 de julio de 2012, 3 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 10 de julio de 2013, 27 de enero de 2014, 26 de febrero de 2014, 10, 17 y 24 de marzo y 1 de abril de 2014).

El Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre modificó el arancel de los Registradores en el sentido de que «el arancel global aplicable regulado por el núm. 2 del Arancel no podrá superar los 2181,67 ni ser inferior a 24,04 euros». La justificación de dicha norma la encontramos en la Exposición de Motivos del citado Real Decreto 1612/2011. Así, dice literalmente: «El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido...».

La disposición adicional octava en su párrafo segundo, del Real Decretoley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicara una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el núm. 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de

noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, justifica la aplicación de esta reducción de los aranceles registrales en la especial naturaleza de los Registradores. Se recoge en dicha Exposición de Motivos que «dado el carácter de funcionarios públicos de notarios y registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto- Ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La Dirección General ha remarcado en distintas resoluciones (entre otras la de 20 de diciembre de 2012) que el precepto relativo a los mínimos arancelarios debe de ser interpretado de conformidad con el art 3.1 del Código Civil, en el sentido literal de las palabras y no se recogen en el Real Decreto 1612/2011 excepciones al mínimo arancelario.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, aunque se refiere a la base de cancelación de los préstamos hipotecarios es de total aplicación en cuanto a la interpretación que se realiza de los mínimos arancelarios, y así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos: «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el no 2 del R. D. 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel». Y «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,...».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta de 27 de febrero de 2012: «A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables

cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.(...) e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General – DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011».

Esta doctrina de los Tribunales, consolidada en las resoluciones de la Dirección General, se ha recogido, además en normas arancelarias posteriores, como el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que tras establecer una reducción al 60% de las operaciones que son objeto de dicho Real Decreto entiende que dicha reducción siempre tendrá como mínimo arancelario, 24 euros.

Por todo lo anterior ha sido correcta la actuación de la Registradora.

Tercero. Código Registral único.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquella la necesaria incorporación en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Propiedad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientos que formaban parte de cada Registro.

En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará ab initio de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de despacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (*cf.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Regis-

tro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto “apertura de folio”, por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por entender que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de

mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, dado que no se trata de la creación de una nueva finca, sino de una compraventa con asignación de Código Registral Único a una finca preexistente, ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación del concepto impugnado.

Cuarto. Nota simple con información continuada.

Respecto a la nota de información continuada, nota simple notario según resulta de la minuta impugnada, este Centro Directivo en Resolución de 10 de noviembre de 2015, entre otras, recuerda que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarios y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata, por lo tanto, de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a) citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa si esta prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que

es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el núm. 4.1f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor, «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa —4.1f)— sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

Por otro lado, esta Dirección General tiene declarado en Resoluciones como las de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000 o 31 de mayo de 2010, que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario —que actúa por cuenta del interesado— de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros, se han añadido los gastos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente, es minutar separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. Así lo ha señalado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero 2013. Y así admite la Registradora que rectificara formalmente la minuta emitida.

Respecto a la justificación de tales gastos, sería admisible la cifra minutada de 3 euros, dada su cuantía sensiblemente inferior a la fijada por Correos para la expedición de burofaxes nacionales, criterio comparativo que con relación a este asunto ya sostuvo el Colegio de Registradores en este sentido, así como también esta Dirección General en Resolución de 20 de diciembre de 2012.

Por tanto, dicha nota debe minutarse, con las matizaciones indicadas en cuanto a los suplidos.

Quinto. Nota simple artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

La expedición de la nota simple por parte del Registrador se basa en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresara en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librara nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por las distintas operaciones registrales practicadas. En el supuesto objeto de recurso se produce por un lado, una modificación de la situación jurídica de la finca y además se extiende nota de afección fiscal que supone una discordancia entre el título presentado y el asiento practicado. La nota de afección fiscal determina la sujeción de la finca al impuesto correspondiente, en este caso Transmisiones Patrimoniales, lo que permite incluso la posibilidad de iniciarse un procedimiento contra adquirentes posteriores como consecuencia de la responsabilidad del bien.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que esta expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios (*cf.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. La doctrina de este Centro Directivo en esta materia ha sido seguida por Resoluciones de 2 de agosto de 2012, 26 de octubre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero 2013, 1 marzo 2013, 17 de abril de 2013, 10 de junio de 2013, 12 de junio de 2013, 10 septiembre 2013, 11 de octubre de 2013, 2 de julio de 2014, 21 de octubre de 2014 y 17 de junio de 2015. Como estableció este Centro Directivo en Resolución de 21 de octubre de 2014 y 27 de mayo de 2016, «la expedición de una nota simple como consecuencia de una variación de titularidad y cargas en el historial registral es una obligación legal y como tal no cabe renuncia alguna». Por todo lo anterior ha sido correcta la actuación de la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de julio de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (8.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de la Delegación de Economía y Hacienda en Murcia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 1.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 6 de julio de 2016, presentado en el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 1 el día 7 de julio, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de julio de 2016, don ....., en nombre y representación de la Delegación de Economía y Hacienda en Murcia, impugna la minuta de honorarios núm. 368, girada por el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 1, por importe de 152,14 €.

Se recurre la minuta relativa a la inmatriculación de una finca en favor de la Administración. Son varios los conceptos impugnados: 1) cancelación de la limitación de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, 2) incorporación de base gráfica y coordinación catastral, 3) código registral único, 4) notificaciones a colindantes, publicación de edictos en el «BOE» y nota de haberse publicado edictos y 5) suplidos.

##### II

Don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Murcia núm. 4, remitió el preceptivo informe de 19 de julio de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de julio de 2016, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

##### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 24 de agosto de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha de 5 de septiembre de 2016 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones presentado por el recurrente en el que se mantiene en su totalidad en

el recurso interpuesto, añadiendo que las modificaciones posteriores de la Ley Hipotecaria no dan derecho a que un registrador minute conceptos y cantidades y conceptos no amparadas por el Arancel publicado en el Boletín Oficial del Estado.

#### IV

Por Resolución de 18 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de la Delegación de Economía y Hacienda en Murcia, interpuso recurso de apelación de fecha 24 de noviembre de 2016, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2016, considerando que la Resolución del Colegio de Registradores no se ajusta a derecho.

#### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Murcia núm. 4, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de noviembre de 2011, 21 de noviembre de 2015.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso se interpuso en plazo y, en su caso, los honorarios devengados por la constancia registral de certificación expedida por la Delegación de Economía y Hacienda por la que se solicita la inmatriculación de una parcela a favor de la Administración General del Estado. En concreto, los conceptos impugnados son: 1) cancelación de la limitación de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, 2) incorporación de base gráfica y coordinación catastral, 3) código registral único, 4) notificaciones a colindantes, publicación de edictos en el «BOE» y nota de haberse publicado edictos y 5) suplidos.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Extemporaneidad del recurso.

La resolución del Colegio de Registradores reputa como indubitados ciertos datos que obran en el expediente. En primer lugar, que la factura impugnada fue notificada el 13 de junio de 2016, y en segundo lugar, que el recurso se interpuso el 7 de julio de 2016.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el registrador, dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su motivación o entrega», por lo que el recurso presentado no estaría en plazo.

Esto no obstante, del recurso resultan datos que nos llevan a desvirtuar dicha conclusión. En primer lugar se pone de manifiesto que la factura fue rectificadora, ya que se emitió y se entregó al interesado por un importe de 185,74 y posteriormente se emitió otra factura con idéntica numeración y fecha, pero por un importe de 152,14. Resulta evidente que entre la primera y la segunda factura hubo una reclamación verbal, como consecuencia de haber emitido un informe el Servicio Regional de Patrimonio del Estado, lo que conllevó la rectificación de la factura inicial y por tanto un lapso de tiempo entre ambas facturas. En este sentido alega el recurrente, que al tratarse de una actividad similar a la que realiza una Administración Pública, debería haberse hecho constar la fecha de entrega, de modo que quede constancia de su fecha. En nuestro caso, parece que la entrega de la segunda factura se ha hecho con

posterioridad a la primera sin que pueda acreditarse documentalmente siendo la primera fecha fehaciente (ya que se niega por el recurrente que la minuta se haya pagado siguiendo los protocolos de pago del Servicio Regional de Patrimonio) la de interposición de recurso por parte del interesado.

En base a lo expuesto, el recurso estaría interpuesto en plazo.

Tercero. CANCELACIÓN DE LA LIMITACIÓN DEL ARTÍCULO 207 DE LA LEY HIPOTECARIA.

El supuesto objeto de recurso es una inmatriculación realizada en virtud del artículo 206 de la Ley Hipotecaria y por tanto sujeta a la limitación de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, que suspende los efectos de la fe pública registral durante los dos años siguientes a la fecha de inscripción.

Dicha limitación caduca a los dos años desde su fecha y publica una situación que tiene especial trascendencia para posibles adquirentes de ahí que dicha limitación deba hacerse constar en el acta de inscripción y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación, como preceptúa el citado artículo 207 de la Ley Hipotecaria, y una vez transcurrido el plazo, puede hacerse constar en el registro que dicha suspensión de efectos, con su indudable trascendencia práctica, ha dejado de tener efecto. Será en ese momento en el que proceda cancelar dicha limitación, mediante nota al margen minutada oportunamente.

Por tanto, no ha sido correcta la actuación del registrador en este punto.

Cuarto. Base gráfica y coordinación con Catastro.

Alega el recurrente que se trata de cuestiones fácticas por lo que resulta difícilmente defendible que se apliquen los aranceles relativos a la inscripción, anotación o cancelación de derechos.

a) En cuanto a la inscripción de la representación gráfica, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por la Ley 13/2015 dispone:

«La inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de

coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

Por tanto, la inmatriculación es uno de los casos en los que se exige con carácter obligatorio, la aportación de la representación gráfica de la finca que queda incorporada al asiento. La Ley 13/2015 persigue que las fincas, además de la descripción literaria tengan también una descripción gráfica que se exige con carácter obligatorio cada vez que se abre un nuevo historial registral, como sucede en este caso. La base gráfica es objeto de calificación por el registrador y una vez inscrita se despliegan sobre ella los efectos de la legitimación registral y, por tanto, se entiende que la finca inscrita tiene esa descripción gráfica en los términos que resultan del Registro. Todo ello justifica su minutación conforme al núm. 2.1 del Arancel, ya que la representación gráfica queda inscrita en el Registro, tomando por base el valor de la finca y, en todo caso, teniendo en cuenta el mínimo arancelario de 24 euros.

El artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel». Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala en Resolución de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011 que «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas». Por tanto, se ha realizado una operación como es la inscripción de la base gráfica por lo que se devengan derechos arancelarios (al núm. 2.1 del Arancel, tomando por base el valor de la finca y, en todo caso, teniendo en cuenta el mínimo arancelario de 24 euros).

b) Por su parte, en cuanto a la coordinación con Catastro, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria establece que «El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro».

Dicha coordinación con Catastro, que es una de los fines que persigue la última reforma Hipotecaria, debe hacerse constar en el asiento una vez realizado el oportuno análisis por el registrador y tiene indudable trascendencia práctica para el interesado cuya finca estará igualmente descrita en el Catastro y en el Registro. Todo ello justifica su minutación al núm. 2.1 del Arancel, devengándose en este caso el mínimo arancelario de 24 euros.

#### Quinto. Código Registral Único.

Respecto al cobro de honorarios por la incorporación del código registral único, debe partirse de la naturaleza y función que desempeña dicho código.

La modificación de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de julio introduce en el artículo 9 de aquélla la necesaria incorporación

en el folio real de la finca del Código Registral Único. Dicho Código identifica de forma única la finca registral, y su uso permite la localización de la finca sin lugar a error, siendo único para cada una de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad. Para su creación se tiene en cuenta que debe permanecer invariable en el tiempo, de forma que es cada Registro el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado.

Sin duda alguna, el objetivo fundamental de la Ley 13/2015 ha sido conseguir la tan ansiada meta de coordinar el Catastro con el Registro de la Propiedad, como presupuesto necesario para alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que vaya referido, no sólo a la titularidad jurídica de los inmuebles, sino también a la realidad física de los mismos.

A estos efectos, se establecen mecanismos que permitan que cada vez haya más fincas registrales plenamente coordinadas con el Catastro, mediante la inscripción de la base gráfica catastral de las mismas. Pero dicho sistema descansa en un constante intercambio de información entre ambas instituciones, de forma que se alcance la máxima interoperabilidad entre ellas. Si bien el Catastro ya contaba con un mecanismo universal de identificación de las fincas (referencia catastral), el Registro de la Propiedad, por el contrario, mantenía un complejo procedimiento de asignación de un número de finca registral según cada uno de los Ayuntamientos que formaban parte de cada Registro. En tales condiciones, la interoperabilidad se hacía imposible. Y esa es la razón por la que la Ley ha implantado la identificación de las fincas registrales mediante un código único, inalterable y de ámbito nacional. De hecho, si se analiza la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se observa que hay constantes alusiones al código registral único como instrumento de identificación de la finca registral en la remisión de información que los registradores de la propiedad han de hacer al Catastro.

Este Centro Directivo ha señalado las pautas que han de tenerse en cuenta para la asignación de dicho código registral único según los casos. Así, de acuerdo con lo señalado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, y en las Resoluciones de 2 y 21 de septiembre de 2016, deben distinguirse dos supuestos diferentes:

a) Creación de nuevas fincas: cuando surge una nueva finca como consecuencia de una inmatriculación, o con ocasión de una segregación, división o agrupación, o en los procedimientos de reparcelación, a dicha finca se le asignará *ab initio* de forma exclusiva un código registral único, y para evitar duplicidades y disfunciones no se les asignará ya el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. En estos casos no se practicará ningún asiento específico para reflejar el código registral único.

b) Asignación del código a fincas preexistentes: cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. Ahora bien, con el objeto de no provocar confusión al realizar un cambio de identificación tan radical, deberá hacerse referencia en la nota de despacho del documento y en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (*cf.* art. 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como el número de finca registral tradicional.

En el primero de los supuestos, dado que el código registral único surge de forma simultánea a la propia finca registral, y considerando que ya existen conceptos arancelarios para cada una de estas operaciones registrales (inmatriculación, segregación, agrupación...), no procederá el devengo específico de honorarios por la asignación del citado código.

Por el contrario, en el segundo caso, sí que se practica un asiento *ad hoc* para hacer constar el código registral único de la finca, en concreto, una nota marginal. Como se ha señalado antes, no se trata de una nota marginal de oficina con efectos de orden puramente interno en el funcionamiento del Registro, sino que, por el contrario, atribuye a la finca un nuevo sistema identificativo que permite la eventual coordinación con el Catastro así como en general una mejor interoperabilidad de los datos registrales y, por ende, la consecución de un mayor grado de seguridad jurídica. Por tanto, esta asignación supone operar en lo sucesivo con una nueva numeración identificativa de la finca distinta respecto a la que ha venido utilizándose, lo que conlleva importantes efectos especialmente en cuanto a la emisión y acceso a la publicidad de dicha finca.

Por ello, si se tiene en cuenta que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobraran los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel», y que, como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011, «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», ha de concluirse que esta nota marginal de constancia del código registral único debe minutarse por el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores, devengando 9,01 euros.

Esta conclusión es coherente, por ejemplo, con el criterio que este mismo Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 8 de marzo y 11 de septiembre de 2002, 24 de marzo de 2008 y 31 de julio de 2014) ha sostenido en el caso de transmisión de una cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza de garaje, al entender correcta la minutación del concepto “apertura de folio”, por considerar que no se trata de una mera operación de mecánica registral interna, sino que viene impuesta por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y por enten-

der que así lo exige el superior interés de la claridad registral, base de la seguridad jurídica que el Registro tutela.

Asimismo, ha sido criterio constante de esta Dirección General admitir la minutación de notas marginales con finalidad de publicidad, entre las que encaja esta nota relativa a la asignación de una nueva numeración de la finca en cumplimiento de disposiciones legales. Así, se ha reiterado respecto de la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.<sup>a</sup> de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En tales casos se insiste en la posibilidad de minutar por el núm. 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 o 10 de octubre de 2002. Tal criterio ha sido refrendado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 7, 12 y 19 de noviembre de 2012; 14, 19, y 26 de diciembre de 2012, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10, 25 y 27 de junio de 2013, 8 de enero de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 19 de diciembre de 2014, 22 mayo de 2015 y 11 de marzo de 2016.

Ahora bien, como excepción, teniendo en cuenta que la finalidad del propio Código Registral Único como ha quedado dicho es la de facilitar la identificación de la finca registral mejorando la interoperabilidad Catastro-Registro, la asignación de dicho Código Registral Único no será minutable en los supuestos contemplados en el artículo 39 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los excluidos por las resoluciones de este Centro Directivo en esta materia, tales como anotación preventiva de embargo y su cancelación, novación, modificación o cancelación de hipoteca.

Por todo lo expuesto, dado que se trata de la creación de una nueva finca, por medio de un asiento de inmatriculación, y no de una asignación de código registral único a una finca preexistente, no ha sido correcta la actuación del registrador en la minutación del concepto impugnado.

Sexto. Notificación a colindantes, publicación de edictos y su constancia registral.

Alega el recurrente que el artículo 206, recoge que practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere, la regla séptima del apartado 1 del artículo 203. Dicho artículo prevé que «El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda per-

judicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el Boletín Oficial del Estado». En base a ello, sostiene el recurrente que no se prevé un trámite de notificaciones a colindantes sino que estos se entienden notificados por medio de la publicación del edicto.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, como se apunta más arriba, que el objeto de este recurso es resolver sobre la correcta minutación de las operaciones practicadas y no si estas operaciones debían o no haberse realizado, lo que deberá resolverse en los procedimientos correspondientes.

En el presente caso, se han practicado dos notificaciones y se han minutado como «otras certificaciones», artículo 4.1 del Arancel.

Para que dichas notificaciones pudieran devengar derechos arancelarios se requiere: a) que dicha notificación sea un instrumento de publicidad formal, b) que se trate de una certificación, c) y que no sea una de las certificaciones especialmente previstas en el artículo 4.1 letras a) a d).

No resulta de la minuta ni del informe del registrador que dichas notificaciones se hayan realizado a través de una certificación por lo que no procede su minutación.

Respecto de la publicación del edicto, es claro el artículo 203.1 cuando dice «el edicto, notificando todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes puedas perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el “Boletín Oficial del Estado”». Por tanto, el envío del edicto para su publicación no devenga derechos arancelarios.

Por último, respecto de la constancia registral de la publicación del edicto, sí que está expresamente recogida en el mismo artículo 203.1, apartado séptimo: «... la publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada». Se trata de una nota marginal minutable con arreglo al núm. 3.2 del Arancel.

Séptimo. Suplidos.

Con relación al concepto de suplidos, este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas Resoluciones (9 de enero de 2001 y 4 de noviembre de 2002), al señalar que los suplidos son anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de mandato o trabajos profesionales, y aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse el Registrador de los anticipos que haga por cuenta de los interesados (ya por ser necesarios, ya por haberlo sido encargados), siempre que sean de cargo de estos y se encuentren debidamente justificados. En nuestro caso, se señalan como suplidos, los gastos de correo derivados de las notificaciones que deben hacerse como consecuencia de la inmatriculación de la finca de conformidad con el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, es correcta la actuación del registrador, ya que los gastos que genera el envío por correo certificado son considerados como suplidos, ya que no son gastos profesionales a cargo del registrador, sino imputables al interesado.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de la Delegación de Economía y Hacienda en Murcia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (9.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de noviembre de 2016, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 22 de agosto de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta núm. 2016/A1 2463, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 268,95 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 70,09 euros por el concepto «Fusión El Monte-Cajasol artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devenga-

rán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 70,09 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Miguel Verger Amengual, actualmente Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castelló/Castellón II y Registrador de la Propiedad de Lepe en el momento de expedición de la minuta, remitió el preceptivo informe de 21 de septiembre de 2016, que tuvo

entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de septiembre de 2016 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de septiembre de 2016, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

### IV

Por Resolución de 2 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación de 12 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de diciembre de 2016, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de enero de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de enero de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión El Monte-Cajasol artículo 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión El Monte-Cajasol artículo 611» en cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de

septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose

que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión El Monte-Cajasol artículo 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de noviembre de 2016.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (10.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 12 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de enero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta número de entrada 2071/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por importe de 51,19 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 51,19 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito Art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 51,19 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Se dio traslado del escrito de interposición del recurso a doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## III

Por Resolución de 4 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## IV

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación de 8 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## V

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito Art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión-cesión crédito Art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, núm. 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, núm. 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24

euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y

posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar

vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales ope-

raciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito Art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (11.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 3 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de enero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta número de entrada 1864/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm.4, por importe de 50,97 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 50,97 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito Art. 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmo-

biliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 50,97 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Se dio traslado del escrito de interposición del recurso a doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## III

Por Resolución de 4 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## IV

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación de 8 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## V

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero

de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito Art. 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión-cesión crédito Art. 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», cuya fusión con la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, Sevilla y Jerez», tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1800 de su protocolo, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura otorgada en Sevilla de fecha 5 de octubre de 2010, ante el Notario, don Antonio Ojeda Escobar, núm. 1454 de su protocolo, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» (CAJASOL). Esta a su vez cede en bloque todo su

patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, núm. 772 de su protocolo. Y por último, en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, núm. 3217 de su protocolo, «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de enti-

dades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada,

sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen

arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el

que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando

existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito Art. 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (12.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 5.

## HECHOS

### I

Por escrito de 7 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de febrero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/PJT 91, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 5, por importe de 86,52 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 86,52 euros por el concepto «Sucesión universal de préstamo 35». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 86,52 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm.5, actualmente Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 1, remitió el preceptivo informe de 6 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de marzo de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 15 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm.5, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de junio de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, el Registrador manifiesta que se ratifica en su informe de 6 de marzo de 2017 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 16, 2, 16

y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Sucesión universal de préstamo 35» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Sucesión universal de préstamo 35» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reduc-

ción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital

garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la

situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a

los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una

norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendidos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen

arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operacio-

nes de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Sucesión universal de préstamo 35».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (13.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 7 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de febrero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 95 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, por importe de 77,63 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 77,63 euros por el concepto «Transmisión previa hipoteca artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 77,63 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Rafael Calvo González-Vallinas, Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, actualmente Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 1, remitió el preceptivo informe de 21 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de febrero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Rafael Calvo González-Vallinas, Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión previa hipoteca artículo 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la

normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Transmisión previa hipoteca artículo 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan

incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose

que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Transmisión previa hipoteca artículo 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (14.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de julio de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 7 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de febrero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 1387/2017, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2, por importe de 80,86 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 80,86 euros por el concepto «Fusión art. 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 80,86 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, remitió el preceptivo informe de 17 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 24 de mayo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 11 de julio de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de agosto de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

#### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de agosto de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm.2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de agosto de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2017, la Registradora manifiesta que se ratifica en su informe de 17 de mayo de 2017 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión art. 611 RH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión art. 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de enti-

dades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada,

sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen

arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el

que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando

existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión art. 611 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de julio de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de noviembre de 2017 (15.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de junio de 2017, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almería núm. 2.

## HECHOS

### I

Por escrito de 30 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de abril de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/F 974, girada por el Registro de la Propiedad de Almería núm. 2, por importe de 83,53 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 83,53 euros por el concepto «Fusión por absorción». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 83,53 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Isabel de la Fuensanta Lapuente Madrid, Registradora de la Propiedad de Almería núm. 2, remitió el preceptivo informe de 3 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de mayo de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de mayo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 20 de junio de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de julio de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Isabel de la Fuensanta Lapuente Madrid, Registradora de la Propiedad de Almería núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de julio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio

de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco de Valencia, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 16 de julio de 2013 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart, núm. 2310 de su protocolo, fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*,

entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital

garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la

situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a

los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una

norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen

arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operacio-

nes de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de junio de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 12 de diciembre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrijos.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 2 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de febrero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 489, girada por el Registro de la Propiedad de Torrijos, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «fusión/transmisión red. 5%». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, e s c i s i o n e s o s e g r e g a c i o n e s .

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don José Antonio Garvía Pastor, Registrador de la Propiedad de Torrijos, remitió el preceptivo informe de 5 de marzo de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 15 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 25 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación el día 23 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don José Antonio Garvía Pastor, Registrador de la Propiedad de Torrijos, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión/transmisión red. 5%» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión/transmisión red. 5%» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9 y 23 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Banco Zaragozano, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2003 por el Notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, núm. 4478 de su protocolo, fue absorbida por «Barclays Bank, S. A.».

Mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart núm. 1233 de su protocolo, «Barclays Bank, S. A.» fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructura-

ción de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de ope-

ración de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo,

pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la

inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda

hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión/transmisión red. 5%».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 12 de diciembre de 2017 (2.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 3 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de febrero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 255, girada por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importe de 53,65 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 53,65 euros por el concepto «Artículo 611 con reducción 5%». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 53,65 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió el preceptivo informe de 23 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de febrero recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 2 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

#### IV

Por Resolución de 25 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

#### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de

la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minuta-ción efectuada en concepto de «Artículo 611 con reducción 5%» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minuta-ción.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Artículo 611 con reducción 5%» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Pie-

dad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación,

tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y

posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar

vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente

una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Artículo 611 con reducción 5%».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 12 de diciembre de 2017 (3.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de mayo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 27 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de marzo de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 306, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 61,28 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 61,28 euros por el concepto «Previa cesión 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmo-

biliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 61,28 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 10 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de marzo de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 16 de mayo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de julio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de junio de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2017, el Registrador efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Previa cesión. 611 RH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Previa cesión 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión

de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendidos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de

la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Aran-

cel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Previa cesión 611 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de mayo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 12 de diciembre de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de mayo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

## HECHOS

## I

Por escrito de 27 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de marzo de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 462/2017, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importe de 57,34 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 57,34 euros por el concepto «Fusión art. 611 R. H.». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 57,34 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 23 de mayo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de julio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de junio de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de julio de 2017, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión art. 611 R. H.» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pue-

den quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión art. 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se conside-

raba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional

segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de nova-

ción y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplica-

ción de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cance-

lación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en

el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación

tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre,

por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión art. 611 R. H.».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de mayo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 12 de diciembre de 2017 (5.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de mayo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 13 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de marzo de 2017, don ....., empleado de

«Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura número de entrada 248/2017, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importe de 67,71 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 67,71 euros por el concepto «Fusión». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se

hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 67,71 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 23 de mayo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de julio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017 y 9, 23 y 27 de octubre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o restructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de restructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de mayo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 13 de diciembre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 9.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 20 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de enero de 2017, doña ....., en representación de don ....., impugna la minuta de honorarios números 4674 girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 9, por importe total de 140,65 €.

En su escrito el recurrente afirma que la minuta no es correcta, al considerar inadecuada la minutación de los siguientes conceptos: nota de afección fiscal, cancelación por caducidad de la nota de afección, VPO cancelación de afección real, VPO cancelación condición resolutoria, nota simple y cancelación de la hipoteca.

El recurrente manifiesta que no ha sido capaz de determinar en qué norma legal se establece la exigencia de la emisión de la nota simple y el levantamiento de las afecciones vencidas. Y, a su juicio, los aranceles aplicables son los que se desprenden del Real

Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

## II

Don Fernando Canals Brage, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 9, remitió el preceptivo informe de 10 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de febrero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 17 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 27 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Decanato Autonómico de Aragón del Colegio de Registradores el 28 febrero de 2017, el recurrente alega que da por suficientes las explicaciones del Registrador en relación a la emisión de nota simple y en su cobro. No comprende muy bien la existencia de tres apuntes en la factura sobre notas de afección fiscal y su cancelación. Y respecto a las cargas extinguidas y caducadas se considera satisfecho. En todo caso, entiende que sería necesario una explicación más detallada de los conceptos en las propias facturas.

Asimismo, manifiesta que se ratifica en cuanto a su solicitud de emisión de una nueva minuta ajustada al arancel de 24 euros, conforme al vigente Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y que actualiza el Real Decreto 1427/1989.

## IV

Por Resolución de 18 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en representación de don ....., interpuso recurso de apelación el día 11 de mayo de 2017 en el Colegio Notarial de Aragón, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador, emitiendo una nueva ajustada al arancel de 24 euros, conforme al totalmente vigente Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, y que actualiza el Real Decreto 1427/1989.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Fernando Canals Brage, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 9, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de junio de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2017, el Registrador efectúa alegaciones y se remite a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el extremo al que se contrae el presente recurso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 1998, 24 de marzo de 2000, 24 de abril de 2000, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 11 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; 10 de junio de 2013, 17 de abril de 2013, 27 de febrero de 2014, 21 de abril de 2014, 2 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 22 de abril de 2015, 17 de junio de 2015, 11 de marzo de 2016, 18 de abril de 2016, 11 de mayo de 2016, 3 de octubre de 2016, 19 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto resolver si la actuación del registrador ha sido correcta en cuanto a la minutación del concepto cancelación de hipoteca.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Minutación de las cancelaciones de hipoteca.

La cuestión ha sido objeto de examen en numerosas resoluciones de este Centro Directivo, señaladas en los vistos.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

No se debe olvidar que la regulación citada en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto, por ello, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil: «1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos no es otro que coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que dispone: «Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española: «Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente: «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella. 2. adv. Con inclusión, inclusivamente. 3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición

adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos: «Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad

en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Asimismo, sobre este asunto se han dictado diversas Sentencias, entre ellas la de fecha 13 de enero de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que fue objeto de recurso de casación por este Centro Directivo habiendo sido admitido a trámite.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto el registrador, en aplicación de la normativa anteriormente examinada aplicó el núm. 2.2 del Arancel, que determina una reducción del 25%, tomando como base el 60% del capital inscrito al tiempo de la cancelación, aplicando finalmente la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en representación de don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 13 de diciembre de 2017 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 8.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 20 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de enero de 2017, don ....., en representación de doña ..... impugna la minuta de honorarios números DV 1576/2016 girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 8, por importe total de 95,47 €.

En su escrito el recurrente afirma que la minuta no es correcta, al considerar inadecuada la minutación de los siguientes conceptos: emisión de nota simple, cobro de levantamiento de cargas, cancelación de afecciones caducadas y cancelación de hipoteca.

El recurrente manifiesta que no ha sido capaz de determinar en qué norma legal se establece la exigencia de la emisión de la nota simple y el levantamiento de las afecciones vencidas. Y, a su juicio, los aranceles aplicables son los que se desprenden del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

#### II

Don Diego Vigil de Quiñones Otero, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 8, remitió el preceptivo informe de 31 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de febrero de 2017 recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

#### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 17 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Decanato Autonómico de Aragón del Colegio de Registradores el 22 febrero de 2017, el recurrente manifiesta que la Ley 8/2012 de 30 de octubre, que reproduce la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, establece que el arancel gira sobre el 60% del capital inscrito, no del capital pendiente, y que en una cancelación de préstamo, necesariamente ese capital pendiente será cero, que es precisamente lo que reivindica el reclamante (no que sea una operación sin importe) por las normas derivadas del Real Decreto 1427/1989, lo que llevaría a aplicar el arancel mínimo, es decir, 24 euros.

Alude, asimismo, el recurrente a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de mayo de 2016 alegando que es la falta de claridad de las disposiciones adicionales segundas de los Reales Decretos-leyes 8/2012 y 18/2012 la que obliga a los jueces del Tribunal Superior de Justicia de Madrid a hacer una interpretación de la norma como obliga el artículo 3.1 del Código Civil,

Finalmente, manifiesta que se ratifica en cuanto a su solicitud de emisión de una nueva minuta ajustada al arancel de 24 euros, conforme al vigente Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y que actualiza el Real Decreto 1427/1989.

#### IV

Por Resolución de 18 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución don ....., en representación de doña ..... interpuso recurso de apelación el día 11 de mayo de 2017 en el Colegio Notarial de Aragón, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador, emitiendo una nueva ajustada al arancel de 24 euros, conforme al totalmente vigente Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, y que actualiza el Real Decreto 1427/1989.

#### VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Diego Vigil de Quiñones Otero, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 8, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de mayo de 2017, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2017, el Registrador efectúa alegaciones y se remite al fundamento de derecho tercero de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, objeto ahora de apelación, en cuanto a la cuestión relativa a la vigencia o no de la norma 2.1.g) del Real Decreto 1427/1989, tras la promulgación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 1998, 24 de marzo de 2000, 24 de abril de 2000, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 11 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; 10 de junio de 2013, 17 de abril de 2013, 27 de febrero de 2014, 21 de abril de 2014, 2 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 22 de abril de 2015, 17 de junio de 2015, 11 de marzo de 2016, 18 de abril de 2016, 11 de mayo de 2016, 3 de octubre de 2016, 19 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto resolver si la actuación del registrador ha sido correcta en cuanto a la minutación del concepto cancelación de hipoteca.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

### Segundo. Minutación de las cancelaciones de hipoteca.

La cuestión ha sido objeto de examen en numerosas resoluciones de este Centro Directivo, señaladas en los vistos.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decretoley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, inte-

reses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal—), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

No se debe olvidar que la regulación citada en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto, por ello, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil: «1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas».

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos no es otro que coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que dispone: «Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas —dice el precepto— se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el

adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española: «Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente: «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella. 2. adv. Con inclusión, inclusivamente. 3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores».

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango

superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos

o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos: «Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de sanea-

miento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Asimismo, sobre este asunto se han dictado diversas Sentencias, entre ellas la de fecha 13 de enero de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que fue objeto de recurso de casación por este Centro Directivo habiendo sido admitido a trámite.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de

bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto el registrador, en aplicación de la normativa anteriormente examinada aplicó el núm. 2.2 del Arancel, que determina una reducción del 25%, tomando como base el 60% del capital inscrito al tiempo de la cancelación, aplicando finalmente la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 21 de diciembre de 2017 (1.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de marzo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 16 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de diciembre de 2016, don ....., impugna la minuta de honorarios núm. 4/2016/2363, girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 2, por importe de 295,39 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta su disconformidad con la minutación respecto de ciertos conceptos.

En primer lugar considera que el cobro del concepto «Fusión por Absorción» es improcedente, atendiendo a lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012.

Seguidamente expone su disconformidad con el concepto «Nota Afección Fiscal» por importe de 3€. Argumenta que dicha afección fiscal no debió practicarse según la Resolución de la DGT de fecha 4 de febrero de 2011.

Impugna además el concepto «Cancelación de costes de urbanización» por importe de 22.76 €, porque, según manifiesta, no sabe a qué se refiere pero entiende que no procede su pago.

El último concepto impugnado es el relativo a la «Nota informativa fax» por importe de 9.01 €. En este punto entiende que se refiere a la nota que el notario solicita para comprobar el estado de las cargas, pero dicha nota tiene un coste de 6,01€ y no 9,01€.

## II

Doña Sara Fernández Álvarez, Registradora de la Propiedad del Registro de Torrejón de Ardoz núm. 2, remite informe de fecha 11 de enero de 2017, con entrada en el Colegio de Registradores el día 12 de enero de 2017. En dicho informe expone:

Con respecto al Arancel 2.2CH «Fusión por Absorción», primer concepto del recurso, está de acuerdo con el recurrente de que no es un concepto minutable por ser esta transmisión previa una de las operaciones de saneamiento o reestructuración financiera a que se refiere la Ley 8/2012, de 30 de octubre, según las Resoluciones de 12 y 13 de junio de 2014, 26 de agosto de 2014 y 14 de octubre de 2015, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuya doctrina sigue vigente; por lo que manifiesta que procede a rectificar la minuta impugnada, suprimiendo de la misma el concepto 2.2CH «Fusión por Absorción».

Con respecto al resto de conceptos impugnados por el recurrente, el Registrador se remite a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogidas en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción fecha 23 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 14 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación de fecha 3 de abril de 2017, que tuvo entrada Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de abril de 2017.

Dicho recurso abarca únicamente dos conceptos, el de «Nota informativa Fax» y «Notas de Afección Fiscal». Respecto de la primera cuestión añade a los argumentos esgrimidos en el recurso inicial que el registrador no debe cobrar 3 € en concepto de suplidos ya que el fax entra dentro de los medios que el Registrador debe de tener a su alcance para llevar a cabo su labor profesional. Ni vale 3 € enviar un fax. El coste de una nota continuada es de 6,01 € y así lo establece la Ley.

## VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Sara Fernández Álvarez, Registradora de la Propiedad del Registro de Torrejón de Ardoz núm. 2, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 25 de abril de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la Registradora efectúa alegaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 18 de la Ley Hipotecaria; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Instrucción de 31 de mayo de 2010; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 1998, 24 de abril de 2000, 24 de marzo de 2000, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 6 de septiembre de 2011, 14 de junio de 2011, 19 de noviembre de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2013, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013, 10 y 13 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013, 19 de agosto de 2013, 27 de febrero de 2014, 21 de abril de 2014, 2 de julio de 2014, 25 de septiem-

bre 2014, 22 de abril de 2015, 6 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 10 de noviembre de 2015, 11 de marzo de 2016, 18 de abril de 2016, 11 de mayo de 2016, 3 de octubre de 2016, 19 de diciembre de 2016, 16 de enero de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la actuación de la registradora ha sido correcta en cuanto a la minutación de diversos conceptos, en particular, la emisión de nota de información continuada por fax y las notas de afección fiscal.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

#### Segundo. Nota informativa fax.

Entiende el recurrente que no procede minutar 9,010182 euros por el concepto de nota fax, concretamente expone que no cabe añadir tres euros por suplidos a este concepto.

Ciertamente, la nota continuada tiene especialidades respecto de las notas simples no continuadas que justifican su tratamiento arancelario diferenciado, así, obliga al registrador a informar durante los nueve días naturales siguientes al de su remisión sobre si se ha presentado en el Diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial, y sobre las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca, procedentes de otros notarios. Por esta razón, desde la perspectiva arancelaria se ha entendido que aunque la expedición de nota simple se encuentre expresamente recogida en el núm. 4.1 f del Arancel de los registradores de la propiedad; al imponer este tipo de notas una actividad mayor que la mera expedición de la misma, y que esta operación registral se ha establecido con posterioridad a la aprobación del arancel, de manera que no es de aplicación la regla novena del anexo II del Arancel (las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno), su minutación debe hacerse conforme al núm. 4.1 c) del Arancel, dado que se trata de una nota simple muy cercana a la certificación con información continuada (nota simple con responsabilidad y con obligación de informar continuadamente durante nueve días), lo que supondría unos honorarios de 48,080968 €. Sin embargo, procede hacer una interpretación del arancel más favorable para el interesado, y en este sentido se viene considerando correcta la consistente en minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada en el núm. 4,1 f como nota simple con información continuada, por lo que los honorarios son sólo de 6,010182 €.

Como se ha puesto de manifiesto en la doctrina citada por la registradora en su informe, y por la resolución colegial, al importe de 6,0120182 euros es preciso añadir los gastos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Lo procedente, por tanto, es minutar separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. Así lo ha señalado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero 2013, y más recientemente el 16 de enero de 2017. Y así admite la registradora que rectificará formalmente la minuta emitida.

Respecto a la justificación de tales gastos, sería admisible la cifra minutada de 3 euros, dada su cuantía sensiblemente inferior a la fijada por Correos para la expedición de Bufoaxes nacionales, criterio comparativo que con relación a este asunto ya sostuvo el Colegio de Registradores en este sentido, así como también esta Dirección General en la citada Resolución de 16 de enero de 2017.

En consecuencia debe estimarse correcta la actuación de la registradora en este punto.

### Tercero. Notas de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General hace suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores por ser reiterada su doctrina según las resoluciones relacionadas en los vistos.

No obstante, el recurrente reitera sus alegaciones vertidas en el escrito de recurso inicial, fundamentalmente, que en la cancelación de hipoteca, al no haber transmisión de bienes, no procede la práctica de dichas notas de afección. Funda su argumentación en el criterio mantenido por la Dirección General de Tributos en consulta de 4 de febrero de 2011.

Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al

sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar el carácter obligatorio de estas notas marginales de afección fiscal, según reitera la resolución colegial y las emitidas por este Centro Directivo. Así, estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, o más recientemente, la de 23 de octubre de 2017.

De otra parte, a línea argumental que sigue es la meritada consulta es, desde luego, discutible, en cuanto que su postura pivota únicamente en que el artículo 5 de la Ley y del Reglamento del Impuesto se refieren a bienes y derechos transmitidos, pero no tiene en cuenta la ubicación sistemática del artículo, precisamente en las normas generales reguladoras del tributo, y que la distinción entre los supuestos que conllevan afección y los que no es artificiosa y no está determinada, ni siquiera de forma indiciaria más allá de la expresión «bienes y derechos transmitidos» por las normas reguladoras del impuesto.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador. Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO. Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado

importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos». En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados». La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98). La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si se tiene en cuenta que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (artículo 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones. Y no sólo los Tribunales de Justicia, sino el propio Tribunal Económico Administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior. Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del TEAC argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la “Naturaleza y Contenido” del Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Tercero».

Como se manifiesta en la jurisprudencia relacionada, el concepto de transmisión a efectos tributarios no es estrictamente coincidente con el significado del término en el ámbito civil, y además la propia doctrina administrativa extiende la afección a todas las modalidades del impuesto.

Ciertamente, la consulta en la que el recurrente apoya su pretensión tiene carácter vinculante exclusivamente para la administración tributaria, si bien el criterio que pone de manifiesto puede variar en el ámbito registral. Cabe añadir que la consulta se refiere a un supuesto que no es verdaderamente equiparable al caso presente. Éste se refiere a una cancelación de hipoteca y aquella a una declaración de obra nueva. Debe reconocerse que en la declaración de obra nueva no hay transmisión, modificación o extinción de derechos, aunque sí que los hay en la cancelación de hipoteca. La hipoteca es un derecho real limitado sobre cosa ajena, y la extinción de dichos derechos produce la afección fiscal según puede entenderse del propio artículo 5 de la Ley y el Reglamento, que expresamente mencionan la extinción del usufructo.

En cualquier caso, desde la perspectiva del deber de colaboración del registrador con la administración tributaria que se concreta en la práctica de estas notas marginales, ha de estimarse correcta la actuación de la registradora, así como la minutación efectuada de la referida nota.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 21 de diciembre de 2017 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de marzo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4.

## HECHOS

## I

Por escrito de 21 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de enero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador número de entrada 2024/2016, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por importe de 25,48 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 25,48 euros por el concepto «Fusión-cesión crédito artículo 611». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 25,48 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Se dio traslado del escrito de interposición de recurso a doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de enero de 2017, para que en el plazo de diez días hábiles remitiese su informe, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## III

Por Resolución de 21 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## IV

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de abril de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## V

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VI

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña Cristina Baena Bujalance, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

## Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión-cesión crédito artículo 611» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los

Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión-cesión crédito artículo 611» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional

segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o restructuración’ deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de restructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras.’

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha refle-

jado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiéndose por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo pri-

mero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales proce-

sos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido

como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión-cesión crédito artículo 611».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 21 de diciembre de 2017 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de marzo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 2.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 29 de diciembre de 2016, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de enero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/A 2516, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 2, por importe de 52,75 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 52,75 euros por el concepto «Fusión art. 611 RH». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 52,75 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 2, remitió el preceptivo informe de 17 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de enero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de enero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 28 de marzo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de abril de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 2, por

correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de abril de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión art. 611 RH» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión art. 611 RH» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente —ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.— y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación —en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal—), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”,

disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las

operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a

practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en

una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional

segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión art. 611 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de marzo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de diciembre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 21 de diciembre de 2017 (4.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río, por importe de 71,23 €.

#### **HECHOS**

##### **I**

Por escrito de 24 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de enero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 86 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río, por importe de 71,23 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 71,23 euros por los conceptos «Fusión hipoteca red. 5%» y «Fusión hipoteca vivienda red. 5%». Los conceptos girados traen causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del

Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 71,23 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Lora del Río, remite informe de fecha 14 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de febrero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Lora del Río, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión hipoteca red. 5%» y «Fusión hipoteca vivienda red. 5%» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión hipoteca red. 5%» y «Fusión hipoteca vivienda red. 5%» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Anto-

nio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24

euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y

posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar

vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente

una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión hipoteca red. 5%» y «Fusión hipoteca vivienda red. 5%».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 21 de diciembre de 2017 (5.<sup>a</sup>)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

#### HECHOS

##### I

Por escrito de 20 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de enero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2017/A 146, girada por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importe de 134,41 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 134,41 euros por los conceptos «Artículo 611 con reducción 5%» y «Artículo 611 mínimo». Los conceptos girados traen causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmo-

biliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En suma, aduce que se giran 134,41 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remite informe de fecha 16 de febrero de 2017, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de febrero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Artículo 611 con reducción 5%» y «Artículo 611 mínimo» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Artículo 611 con reducción 5%» y «Artículo 611 mínimo» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Anto-

nio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24

euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y

posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o

inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fue-

sen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar

vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente

una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Artículo 611 con reducción 5%» y «Artículo 611 mínimo».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de diciembre de 2017.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

## **Resolución de 21 de diciembre de 2017 (6.ª)**

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 23 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de enero de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 4083/2016, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 58,01 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 58,01 euros por el concepto «Transmisión Derecho». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmo-

biliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 58,01 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remite informe de fecha 30 de diciembre de 2016, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 16 de febrero de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 18 de abril de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de mayo de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Transmisión Derecho» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Transmisión Derecho» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando de Sevilla y Jerez», cuya fusión con la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» tuvo lugar en virtud de escritura otorgada el 18 de mayo de 2007 ante el Notario que fue de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, dando lugar a la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Mediante escritura de fecha 5 de octubre de 2010, otorgada ante el mismo Notario, la citada entidad y la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» se fusionaron dando lugar a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». Esta a su vez cede en bloque todo su patrimonio a «Banca Cívica, S. A.» mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante el mismo Notario citado, y por escritura de fusión por absorción otorgada el 1 de agosto de 2012 en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart «Banca Cívica, S. A.» es absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de las hipotecas.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cfr.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas

las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiéndose que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpreta-

ción extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita – pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.ª que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

- «1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el

texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Regis-

tradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del

sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad

en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Transmisión Derecho».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de abril de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 21 de diciembre de 2017 (7.<sup>a</sup>)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de mayo de 2017, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Guadalajara núm. 3.

### HECHOS

#### I

Por escrito de 16 de febrero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de marzo de 2017, don ....., empleado de «Moner Consulting, S. L.», actuando en calidad de apoderado de «Caixabank, S. A.», impugna la factura/borrador núm. 2016/4.546, girada por el Registro de la Propiedad de Guadalajara núm. 3, por importe de 93,53 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que la factura gira 93,53 euros por el concepto «Fusión por absorción con reduc». El concepto girado trae causa de la previa transmisión de la hipoteca a «Caixabank, S. A.», derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012.

Alega la recurrente que la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, viene a explicar el concepto «operaciones de saneamiento y reestructuración» del Real Decreto-ley 18/2012, indicando que en dicho concepto «deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorro, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructura-

ción quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

Y siguiendo con la Instrucción de 31 de mayo de 2012 en su apartado segundo, honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración: «Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

En suma, aduce que se giran 93,53 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca, y no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

## II

Doña María de la Piedad Garro García, Registradora de la Propiedad de Guadalajara núm. 3, remitió el preceptivo informe de 17 de enero de 2017, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de enero de 2017, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

## III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de marzo de 2017, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

## IV

Por Resolución de 16 de mayo de 2017, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

## V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2017.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva teniendo en cuenta sus alegaciones, modificando la minuta emitida por el Registrador por resultar improcedente la liquidación de arancel alguno en relación con la inscripción.

## VI

Recibido el anterior escrito, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de julio de 2017. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

## VII

Conforme al artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se da traslado del recurso a doña María de la Piedad Garro García, Registradora de la Propiedad de Guadalajara núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de junio de 2017, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de junio de 2017, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de junio manifiesta estar de acuerdo con la Resolución del Colegio de Registradores ahora objeto de apelación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre; Sentencia de 27 de septiembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 26 de agosto de 2014, 14 de octubre de 2015, 11 de febrero de 2016, 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 16, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

#### Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «Fusión por absorción con reduc» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión por absorción con reduc» en una cancelación de préstamo posterior a la fecha de 12 de mayo de 2012.

La cuestión planteada en este recurso ha sido ya objeto de análisis y de resolución por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de agosto de 2014 y de 11 de febrero de 2016 y de forma indirecta en la de 14 de octubre de 2015 y de nuevo en las de 29 de julio de 2016, 22 de agosto de 2016, 21 y 29 de septiembre de 2016, 2 y 24 de noviembre de 2016, 2 y 19 de diciembre de 2016, 2, 16 y 30 de enero de 2017, 15 y 24 de febrero de 2017, 11 y 25 de mayo de 2017, 28 de junio de 2017, 5 de julio de 2017, 20 de septiembre de 2017, 9, 23 y 27 de octubre de 2017, 30 de noviembre de 2017 y 12 de diciembre de 2017.

El derecho de hipoteca figuraba inscrito a favor de «Barclays Bank, S. A.», entidad que mediante escritura autorizada el 11 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart fue absorbida por «Caixabank, S. A.», que es la ahora compareciente y que consiente la cancelación de la hipoteca.

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las transmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La Resolución de 26 de agosto de 2014 señaló que «La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al núm. 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión u operación previa se hacía constar en el mismo asiento, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (*cf.*, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada, que indica literalmente:

“En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

Dicha norma se publicó en el “BOE” de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley:

“El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.”

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación

de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

“El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de ‘operaciones de saneamiento o reestructuración’ deben incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.”

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada “cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras”, entendiendo que “dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones”, disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que la transmisión del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en fusión por absorción y posterior segregación, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de “reestructuración” de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controver-

sia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros».

Y de nuevo en la Resolución de 14 de octubre de 2015 se confirmó por esta Dirección General este criterio al señalar que «Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable».

Expuesta literalmente la resolución dictada por este Centro Directivo y que resolvía la cuestión, han de excluirse conclusiones opuestas basadas en argumentos tales como el valor interpretativo de los Preámbulos o incluso manifestaciones individuales vertidas en sede parlamentaria en el curso de la discusión del proyecto normativo previa a su aprobación. Tales argumentos, si bien estimables, no pueden en ningún caso tener valor decisivo, ni menos aún anteponerse al texto legal publicado y vigente. En efecto, semejantes medios interpretativos son siempre complementarios y auxiliares del texto positivo, pero en modo alguno sustitutivos de éste ni menos aún prevalentes al mismo. Conforme al artículo 3.1 del Código Civil que:

«1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

El principal criterio para averiguar el sentido de una norma es pues el texto de ésta, en relación con los demás medios de interpretación que se mencionan en el precepto transcrito. El objeto de éstos es pues coadyuvar en la averiguación de dicho sentido, por lo que no cabe darles más que un valor relativo, siempre condicionado por el propio texto a cuya interpretación se dirigen.

A la luz de lo expuesto, resulta clara la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cuando dice en su párrafo 2.º que:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Las reglas a que alude son, obviamente, las del párrafo 1.º, entre las que se encuentra la que establece el cálculo de la base arancelaria a las operaciones

que indica en el 60% del capital inscrito. «Estas reglas –dice el precepto– se aplican a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios...».

Una interpretación gramatical y lógica del texto obliga a considerar conjuntamente el adjetivo «todos», de sentido totalizador y absoluto, con el adverbio «incluso», que enfatiza y refuerza dicho sentido, abarcando en él a los objetos que nominalmente indica. Así, de acuerdo con la acepción 1.<sup>a</sup> que del término «todo» según el Diccionario de la Real Academia Española:

«Indica la totalidad de los miembros del conjunto denotado por el sintagma nominal al que modifica. U. con sintagmas nominales definidos en plural. Leyó todos los artículos. Todos ellos acudieron a la cita.»

Respecto de «incluso», dice el Diccionario lo siguiente:

1. adj. Contenido dentro de una cosa, o que está implícito en ella.
2. adv. Con inclusión, inclusivamente.
3. adv. Incluyendo algo o a alguien que se quiere destacar. Se arrepentía incluso de los delitos menores.»

El empleo sucesivo de ambos términos no es ocioso. Como decimos, el significado totalizador del término «todos» se complementa y refuerza con la inclusión expresa de los objetos que expresamente se destacan a continuación con el adverbio «incluso».

De este modo, la regla de fijación de la base arancelaria en el 60% del capital inscrito recogida en el párrafo 1.º («estas reglas») se aplica a todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. Es decir, sin excepción alguna. La claridad de esta disposición se refuerza aún más con la inclusión expresa dentro de su ámbito de aquellos casos en los que, con carácter previo, deba reflejarse registralmente el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El alcance totalizador de la disposición se ve igualmente reforzado con la total ausencia de matizaciones o excepciones. No sólo no se encuentran en el texto positivo, sino tampoco en la exposición de motivos, ni hay noticia de trabajos parlamentarios previos relevantes en tal sentido.

Todo lo cual conduce a entender, de forma directa y sin necesidad de complejos razonamientos, que el sentido de la norma es abarcar en el régimen arancelario que establece todas las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca, sin excepción; comprendiendo incluso las que vayan precedidas del reflejo registral del traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Y desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la norma es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tra-

tamiento arancelario de las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprendivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto, y menos aún la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (arts. 2.2 y 1.2 del Código Civil y 51.1 y 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por las razones que acaban de indicarse, han de rechazarse igualmente interpretaciones que conduzcan a establecer distinciones artificiales, no sólo carentes de apoyo en el derecho positivo vigente sino incluso abiertamente contrarias al sentido literal, lógico, sistemático y teleológico de la norma aplicable, tal como ha sido expuesto más arriba. Tal sería el caso de la postura que sostuviese una supuesta coexistencia de dos regímenes arancelarios distintos aplicables a las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca: uno para las operaciones «ordinarias», entendiendo por tales aquellas en las que la novación modificativa se efectuaría al margen de cualquier proceso de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, a instancia de un particular, asumiendo éste los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen nada que ver ni estar insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito; y otro para las que habría que llamar operaciones «extraordinarias», que serían, por exclusión, aquellas que, estando insertas en un proceso de los indicados, fuesen practicadas a iniciativa y a costa de la propia entidad de crédito que experimenta dicho proceso. Sólo a estas últimas se aplicaría la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, mientras que las primeras seguirían rigiéndose por el apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada al mismo por el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tal solución resulta, a juicio de este Centro Directivo, inviable.

En primer lugar, porque se opone frontalmente a la clara dicción del texto legal regulador de la materia que ha sido analizado anteriormente.

En segundo lugar, porque carece de todo apoyo interpretativo. Semejante distinción nunca ha existido ni hay el menor indicio de que la voluntad del legislador fuese introducirla en el texto de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012. Algo que, lejos de aclarar el panorama normativo existente en la materia, lo habría oscurecido aún más y sin razón objetiva alguna, lo cual

habría sido absurdo. Y por elemental principio jurídico, debe rechazarse cualquier interpretación que conduzca al absurdo. En resumen, una interpretación tal, más que derivada del derecho vigente, parecería fabricada de propósito para encajar a éste en ella.

A mayor abundamiento, el propio examen de fondo de una distinción como la apuntada resultaría difícilmente comprensible.

En primer lugar, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas; lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia; y lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada. Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de esta última en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una operación registral de novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito.

En efecto, los procesos indicados se traducen en el traspaso de activos financieros o inmobiliarios en los casos y forma previstos por las Leyes 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y 9/ 2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La novación, subrogación o cancelación de una hipoteca puede ser posterior al reflejo registral del traspaso de activos consecuente con uno de tales procesos. Pero es este último, el traspaso de activos, el que puede responder a un proceso de saneamiento y reestructuración bancaria, no la novación, subrogación o cancelación registral de una hipoteca concreta. Así resulta claramente del párrafo 2.º de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, que se expresa precisamente en estos términos:

«Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El precepto es claro: es el traspaso de activos el que puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, no las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones registrales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere únicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos.

En resumen, es dicho traspaso de activos financieros o inmobiliarios el que puede derivar de un proceso de saneamiento y/o reestructuración de entidades de crédito, pero no las operaciones singulares de novación, subrogación o cancelación registral de hipoteca, las cuales interesan sólo al titular de la garantía y al deudor, se rigen exclusivamente por la normativa hipotecaria y son ajenas a los procesos de saneamiento y reestructuración antedichos.

Y en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones, y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Por todo ello, esta Dirección General sigue entendiendo que, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010,

de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la transmisión de patrimonio en bloque, de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «Fusión por absorción con reduc».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de mayo de 2017.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de diciembre de 2017.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.